MXP-MAGENTA

20005_ES A RA 01
Relazione tecnico-paesaggistica illustrativa del Piano Attuativo

Indice

01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE** **03**

02 **DISCIPLINA URBANISTICA DI RIFERIMENTO** **14**

03 **RICOGNIZIONE VINCOLI** **18**

04 **STATO DI FATTO PRECEDENTE ALL'AUTORIZZAZIONE DI DEMOLIZIONE** **28**

05 **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** **37**

06 **STATO DI FATTO POST DEMOLIZIONI** **42**

07 **STATO DI PROGETTO** **48**

08 **COERENZA STATO DI PROGETTO CON I VINCOLI DI PIANO** **57**

09 **SUGGESTIONI ARCHITETTONICHE** **63**

10 **AREE A CESSIONE** **67**

11 **FOCUS: CAMPO SPORTIVO** **73**

12 **FOCUS: VIABILITÀ EST: PARCHEGGIO PUBBLICO** **77**

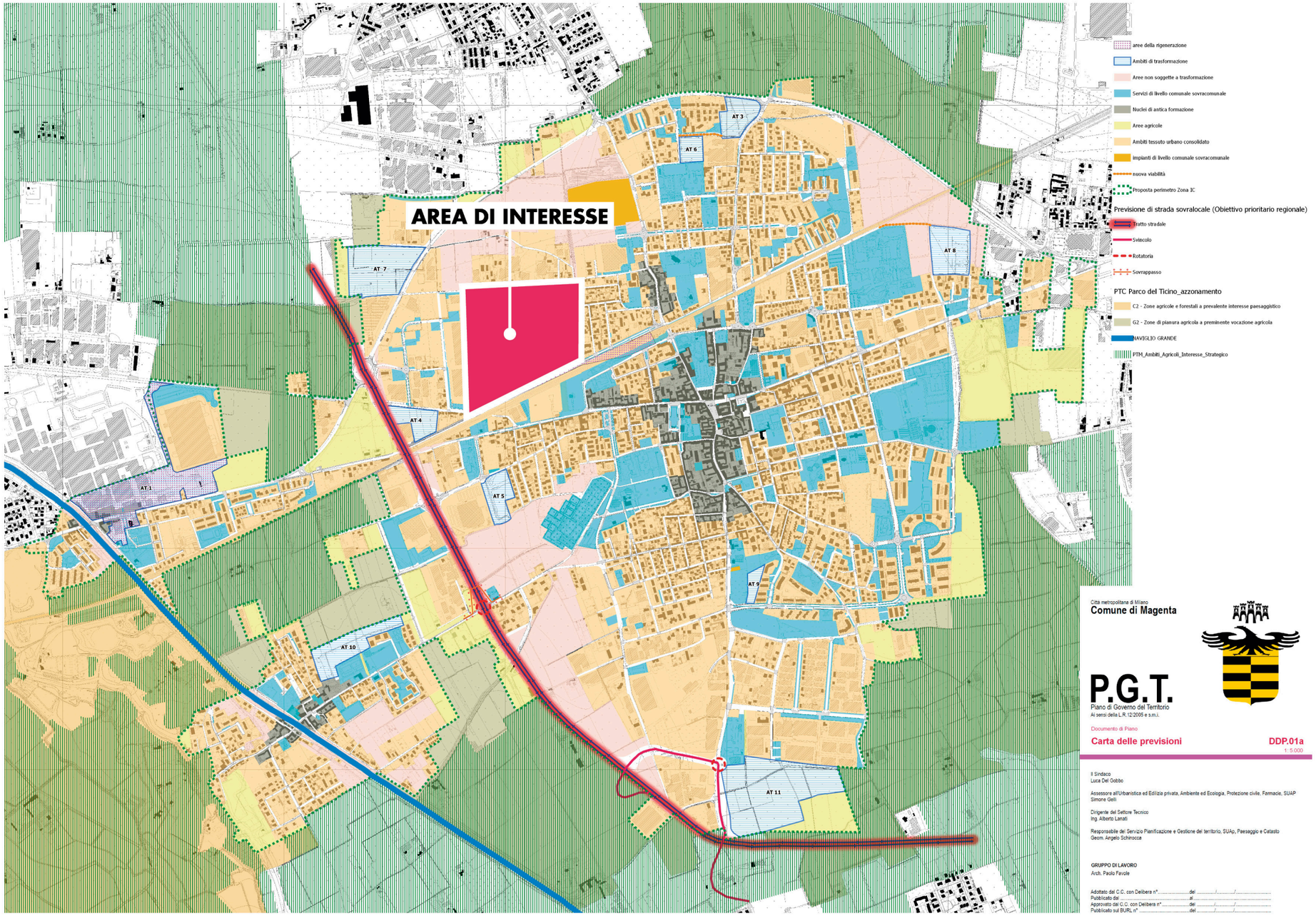
13 **FOCUS: EX INFERMIERIA** **80**

01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Inquadramento Territoriale

01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

A4-Tav-DDP.01a_Carta-delle-previsioni



aree della rigenerazione
Ambiti di trasformazione
Aree non soggette a trasformazione
Servizi di livello comunale sovracomunale
Nuclei di antica formazione
Aree agricole
Ambiti tessuto urbano consolidato
Impianti di livello comunale sovracomunale
nuova viabilità
Proposta perimetro Zona IC

Previsione di strada sovralocale (Obiettivo prioritario regionale)
Tratto stradale
Svincolo
Rotatoria
Sovrappasso

PTC Parco del Ticino_azzonamento
C2 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
G2 - Zone di pianura agricola a preminente vocazione agricola
NAVIGLIO GRANDE
PTM_Ambiti_Agricoli_Interesse_Strategico

Città metropolitana di Milano
Comune di Magenta

P.G.T.
Piano di Governo del Territorio
Ai sensi della L.R.12/2005 e s.m.i.

Documento di Piano
Carta delle previsioni **DDP.01a**
1:5.000

Il Sindaco
Luca Del Gobbo

Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata, Ambiente ed Ecologia, Protezione civile, Farmacie, SUAP
Simone Gelli

Dirigente del Settore Tecnico
Ing. Alberto Lanati

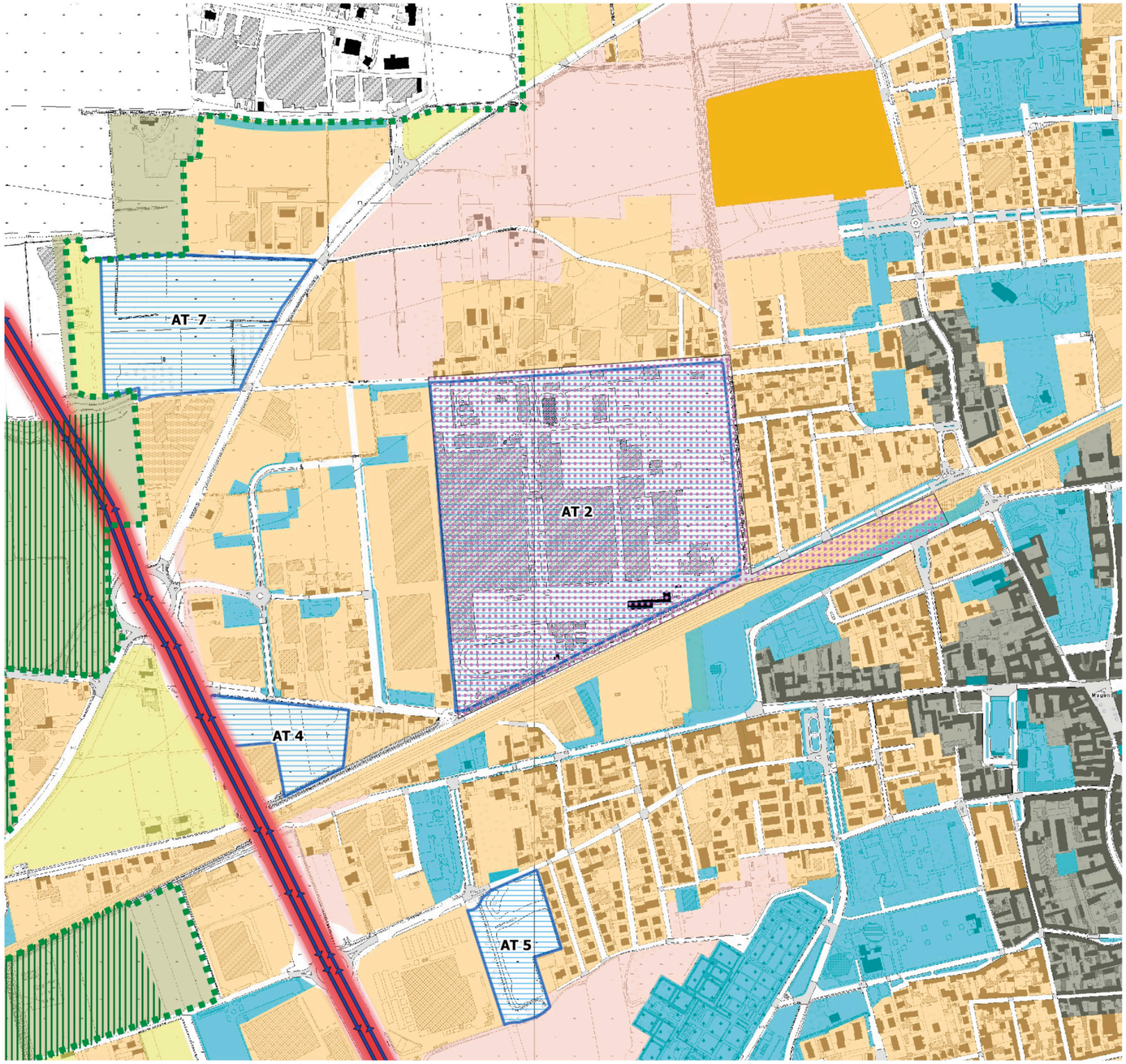
Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del territorio, SUAp, Paesaggio e Catasto
Geom. Angelo Schinocca

GRUPPO DI LAVORO
Arch. Paolo Favole

Adottato dal C.C. con Delibera n° ..... del ...../...../.....
Pubblicato dal ..... al .....
Approvato dal C.C. con Delibera n° ..... del ...../...../.....
Pubblicato sul BURL n° ..... del ...../...../.....

01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Progetto e territorio

Si sottolinea che le definizioni **Ambito di Rigenerazione2** e **Ambito Trasformazione2** sono la stessa dicitura e si riferiscono alla stessa area.



aree della rigenerazione
Ambiti di trasformazione
Aree non soggette a trasformazione
Servizi di livello comunale sovracomunale
Nuclei di antica formazione
Aree agricole
Ambiti tessuto urbano consolidato
impianti di livello comunale sovracomunale
nuova viabilità
Proposta perimetro Zona IC

Previsione di strada sovralocale (Obiettivo prioritario regional

Tratto stradale
Svincolo
Rotatoria
Sovrappasso

PTC Parco del Ticino_azzonamento

C2 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
G2 - Zone di pianura agricola a preminente vocazione agricola
NAVIGLIO GRANDE
PTM_Ambiti_Agricoli_Interesse_Strategico

01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Progetto e territorio

L'area d'intervento è un'ampia superficie posta a nord-ovest del comune di Magenta, alle porte del tessuto denso residenziale della città e al limite edificato della stessa, prossimo ad aree rurali e boschive. **L'area in oggetto era occupata da un ex sito industriale abbandonato da decenni** e presenta criticità ambientali e di degrado oltre che di sicurezza pubblica. A**d oggi l'area risulta parzialmente demolita a seguito dell'autorizzazione di demolizione di alberi e manufatti PP 042/7765 ottenuta nel 2022. La porzione sud dell'area invece sarà oggetto di futura autorizzazione paesaggistica semplificata ai fini dell'abbattimento e demolizione degli ultimi edifici ed alberi rimanenti.**

Il limite fisico dell'area industriale e dell'urbanizzazione compatta del comune sono le due principali strade che attraversano la città: la strada statale SS336 che collega Pavia con l'aeroporto internazionale di Milano Malpensa, l'autostrada A4 Torino-Milano-Trieste, e la strada provinciale SP 11 che segna l'asse Milano-Novara. Lo stesso asse è anche calcato dalla linea ferroviaria Novara-Milano.

È in questa porzione di territorio che si sviluppa il progetto di realizzazione di un nuovo avanzato Polo di Alta Tecnologia realizzato da una società internazionale specializzata nella realizzazione e sviluppo di questo tipo di infrastrutture informatiche.

La scelta di questa area è spiegata dall'esigenza di occupare una vasta superficie fondiaria a destinazione industriale, in un contesto collegato e facilmente raggiungibile ma soprattutto baricentrico rispetto all'asse industriale Milano - Torino ed in generale della pianura padana.

Storicamente la città di Magenta era caratterizzata da un discreto tessuto produttivo anche di pregio, quali il Pastificio Castiglioni, la Novaceta, la Molho Leone, attività che insieme ad altre hanno subito un decadimento, o addirittura chiusura in alcuni casi, portando l'attività industriale ad un livello minore, fatta eccezione per la sede secondaria di Sabiana.
Probabilmente è proprio l'industria che si sviluppava nel terreno oggetto di sviluppo, la Novaceta, l'attività con maggior storia e pregio nel tessuto produttivo Magentino.
Come espresso anche nella scheda storica della società Novaceta, la produzione di acetato di cellulosa (seta artificiale) era un'attività altamente tecnologica che richiedeva una produzione specializzata molto poco diffusa in tutto il mondo: un unicum italiano che per anni è stato un fiore all'occhiello dell'attività di Magenta e provincia.
Un secolo dopo, questa porzione del comune di Magenta si appresta a vivere un secondo importante sviluppo, e l'opportunità in corso non solo comporterebbe la totale riqualificazione e bonifica dell'area, oltre 20 ettari di edificato in stato di abbandono all'interno del tessuto cittadino, ma anche la reintroduzione di un'attività produttiva di Alta Tecnologia, andando quindi ad impattare molto positivamente sull'economia cittadina nel medio e lungo periodo.

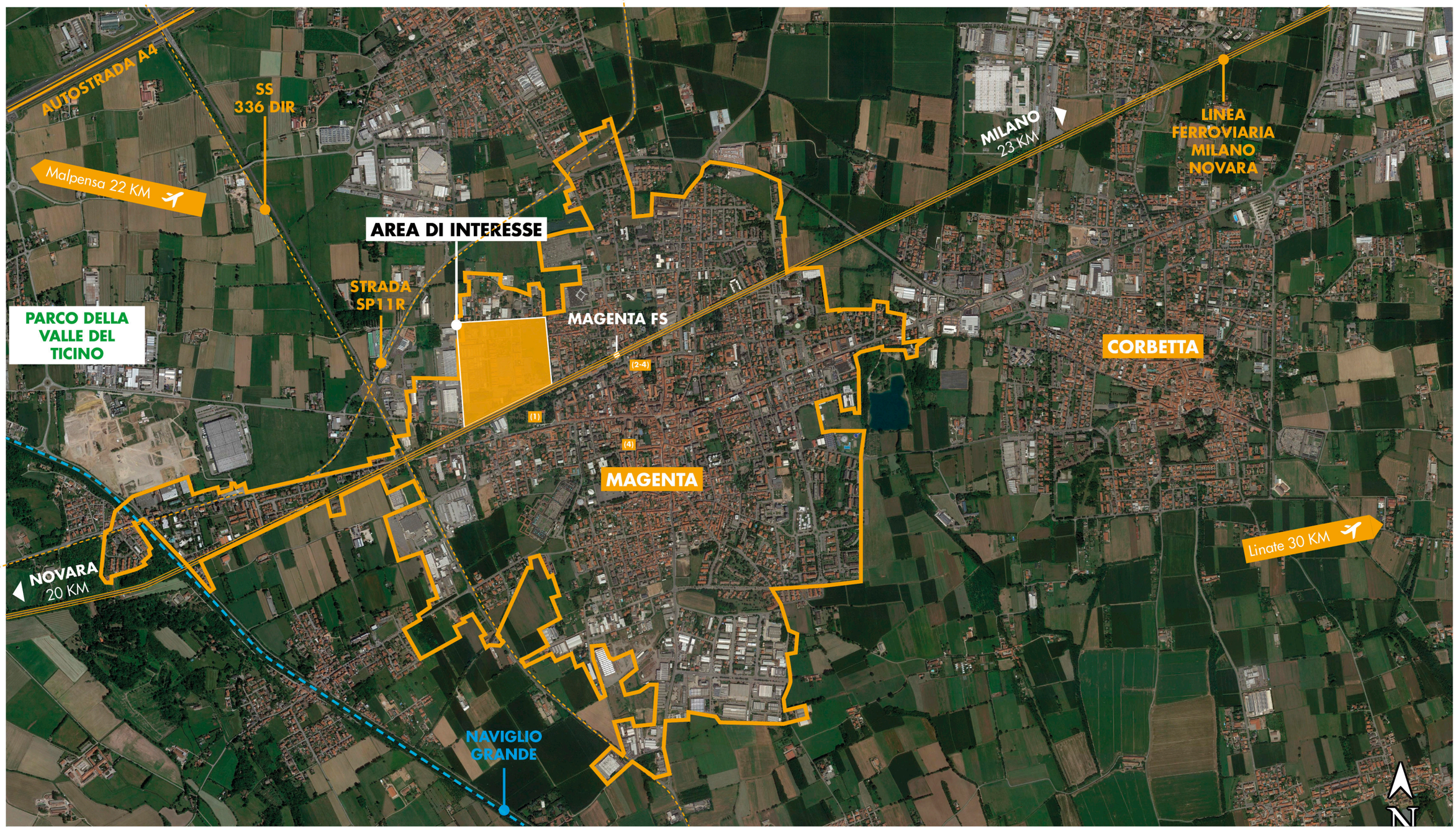
Il percorso storico di questo passaggio ha un risultato assolutamente positivo, muovendosi da un'attività innovativa ma **dall'impatto ambientale effettivamente rilevante** come poteva essere un impianto chimico di produzione della prima metà del secolo scorso, **ad un impianto altamente tecnologico dal basso impatto ambientale poiché non produttivo, ma essenzialmente una infrastruttura tecnologica.**

La bonifica delle aree, la realizzazione di nuovi edifici sulla stessa superficie fondiaria quindi **senza consumo di nuovo terreno,** l'introduzione di **un'attività altamente qualificata e sicura,** il beneficio diretto dell'aumento dell'occupazione ed indiretto provocato dalla stessa all'economia locale (ristoranti, bar, attività commerciali…) sono alcuni dei principali aspetti positivi racchiusi in questo intervento.

---

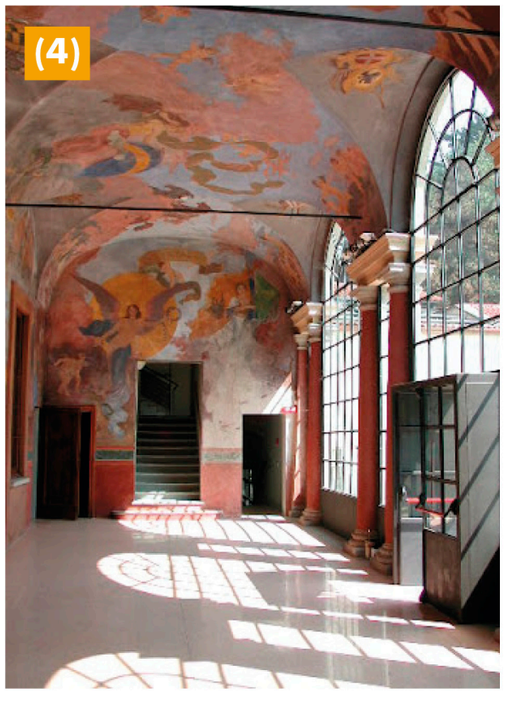
01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Servizi aree cicostanti



01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Patrimonio Culturale Magenta centro

(1) Villa Naj Oleari
(2) Casa Giacobbe
(3) Basilica San Martino Vescovo
(4) Casa Giacobbe Interni



01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Carattere delle aree circostanti

01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Carattere delle aree circostanti

CENTRO PRODUTTIVO AREA INDUSTRIALE

AREA INDUSTRIALE LEGGERA

AREA RESIDENZIALE

01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Il Parco del Ticino

La Valle del Ticino è situata in parte in territorio elvetico e in parte fra Lombardia e Piemonte; in territorio italiano è tutelata, per la parte lombarda, dal Parco lombardo della Valle del Ticino, e per la parte piemontese dal Parco naturale del Ticino.
Il Fiume omonimo ha una lunghezza totale di 248 km, dal Passo di Novena, in Svizzera, alla confluenza con il Po.
Nel tratto compreso nel Parco, da Sesto Calende (VA) al Ponte della Becca (PV), ha una lunghezza di 110 km.
La Valle del Ticino, nel suo complesso, ha ottenuto nel 2002 il riconoscimento di **Riserva della Biosfera** nell'ambito del Programma Man and Biosphere (MAB) dell'Unesco. Dopo un primo ampliamento riconosciuto nel 2014, a luglio 2018 è stata designata la **Riserva Ticino Val Grande Verbano**, quale ulteriore ampliamento della Riserva Valle del Ticino sino al confine svizzero.
Il Parco Lombardo della valle del Ticino ha una superficie di circa 91.800 ettari, di cui circa 20.500 tutelati a Parco Naturale, e comprende l'intero territorio amministrativo dei 47 Comuni lombardi collocati lungo il tratto del fiume Ticino compreso tra il lago Maggiore e il fiume Po, nelle province di Varese, Milano e Pavia.
Il Parco del Ticino Piemontese (oggi ricompreso nell'Ente di gestione delle aree protette del Ticino e del Lago Maggiore), istituito nel 1978, comprende una superficie di 6.561 ettari a Parco Naturale includendo parte del territorio di undici Comuni della Provincia di Novara: Castelletto sopra Ticino, Varallo Pombia, Pombia, Marano, Oleggio, Bellinzago, Cameri, Galliate, Romentino, Trecate e Cerano. Il territorio del Parco del Ticino è occupato per quasi il 55 % da aree agricole, il 22% da foreste, il 20 % aree urbanizzate e il 3% reticolo idrografico.
La presenza di un ricco e variegato insieme di ecosistemi, in molti casi ben conservati, fa sì che nel Parco sia presente un patrimonio di biodiversità che non ha eguali in Pianura Padana:
Specie viventi sinora censite: 6.235
- Regno animale: 3.264
- Regno vegetale: 1.585
- Regno dei funghi: 1.386.

Ciò ha permesso il riconoscimento nel Parco di ben 14 Zone Speciali di Conservazioni (ZSC) e 1 Zona di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi delle Direttive Habitat e Uccelli (Rete Natura 2000)
Il territorio del Parco è attraversato da oltre 750 km di percorsi ciclo-pedonali, di cui oltre 100 km lungo le alzaie dei navigli.
Il Parco del Ticino fa parte del Piano generale delle aree regionali protette di interesse naturale ed ambientale, istituito con LR 86/1983.

L'area in oggetto, così come tutto il Comune di Magenta, è all'interno del parco lombardo del Ticino, e sarà quindi rispettoso delle direttive imposte quali ad esempio la scelta delle corrette specie arboree da piantare nel nuovo progetto, e garantirà la quantità di verde e superficie permeabile così come richiesto dalla normativa locale. In più, adeguati accorgimenti architettonici consentiranno un accorto inserimento del nuovo impianto nel tessuto urbano sia in termini estetici sia acustici ed impiantistici, avendo emissioni inquinanti estremamente minime.

LEGENDA

Limiti amministrativi

Province Lombardia

Maschere & Confini parchi

Confine del parco regionale

Altre aree protette lombarde

Parchi nazionali e regionali

Parchi locali d'interesse sovracomunale

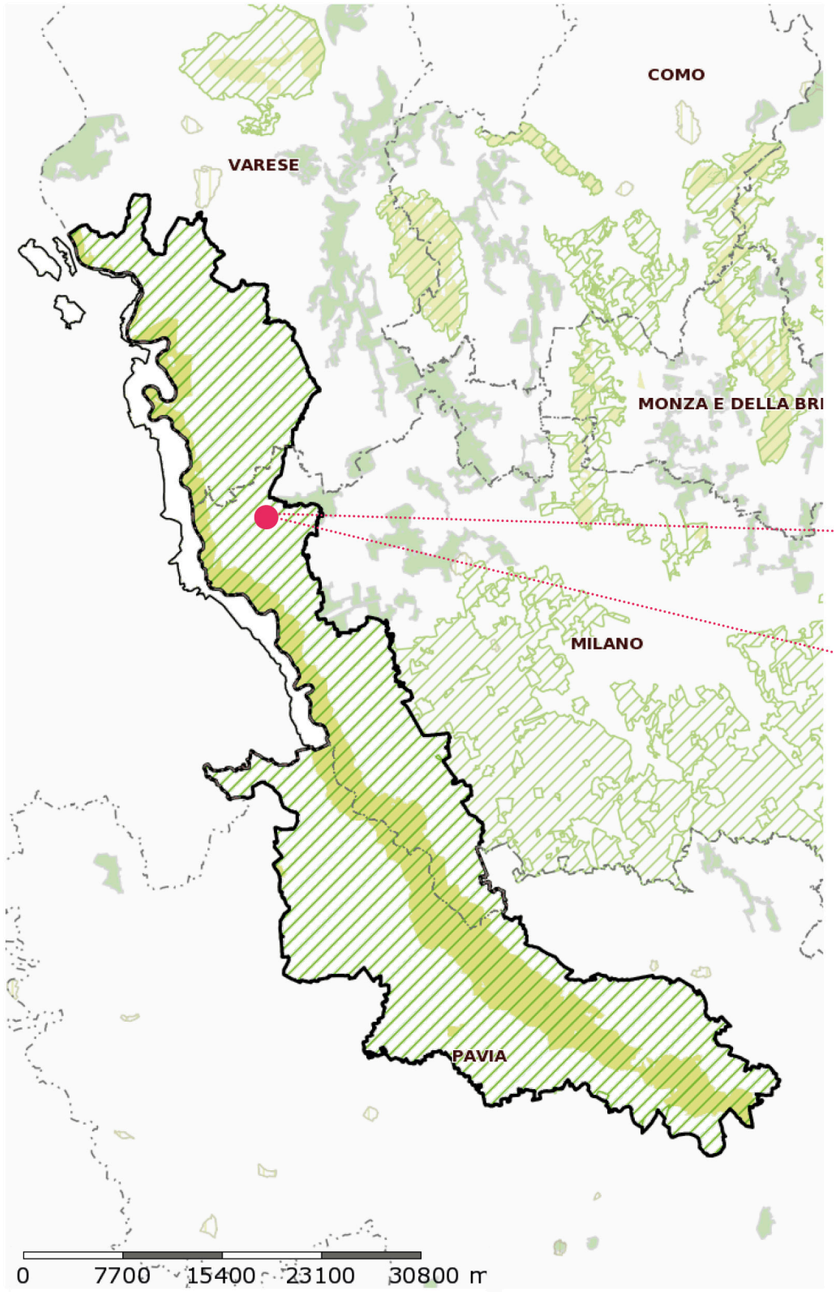
Confine parco piemontese

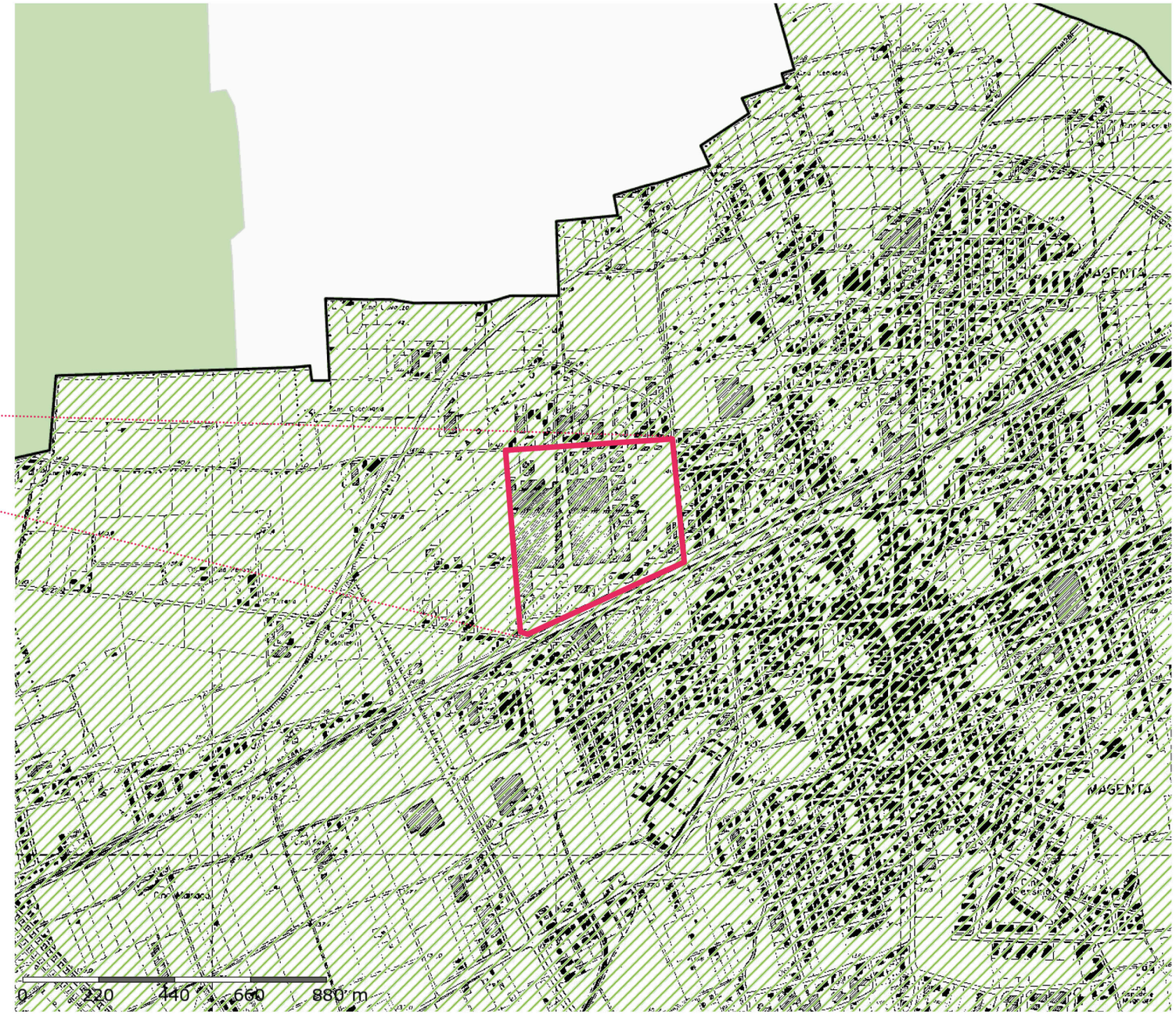
Parchi naturali

Maschera parco lombardo e piemontese

Riserve nazionali e regionali

01 **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Il Parco del Ticino





02

DISCIPLINA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

---

02 **DESTINAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO**

Polo di Alta Tecnologia = produttivo

La recente Delibera della Giunta della Regione Lombardia del 24 giugno 2024, n.2629- (dl) Linee guida per la realizzazione in Lombardia delle infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche - data center definisce che "sotto il profilo urbanistico il data center è compatibile con le destinazioni d'uso produttiva e direzionale. Pertanto, possono essere utilizzate in tal senso sia aree che immobili con tale destinazione."

Come riportato nella scheda d'ambito dell'area, AR2, le attività insediabili ammesse sono quelle definite produttive di tipo innovativo e servizi relativi annessi, evidenziando quindi che la funzione identificata è compatibile con l'area in oggetto.
Già in passato sono numerosi i precedenti che qualificano come **produttiva/industriale l'attività in questione** oltre che l'interpretazione del tutto in linea con la definizione che di attività produttiva/industriale è fornita dalla giurisprudenza amministrativa.

Il Consiglio di Stato, infatti, ha avuto numerose occasioni di puntualizzare che sono da definirsi tali tutte quelle attività (come quella in esame) riconducibili alla definizione di attività industriali di cui all'art. 2195, n. 1) c.c. (tra le molte, Consiglio di Stato n. 2011/2016, Consiglio di Stato n. 4267/2013, Consiglio di Stato n. 6237/2007).
Si segnala infine che, pur mancando una specifica pronuncia in merito (e questo anche perché trattasi di questione non controversa), **in passato anche la Cassazione con la sentenza n. 3525/1991 aveva stabilito che le attività di alta tecnologia fossero da qualificarsi come attività industriali.** (Cass. n. 3525/1991).

---

02 **ESTRATTO SCHEDA D'AMBITO**

Estratto da Relazione DDP - Norme attuazione - AMBITO AR2

Si sottolinea che le definizioni **Ambito di Rigenerazione2** e **Ambito Trasformazione2** sono la stessa dicitura e si riferiscono alla stessa area.

AMBITO AR 2

SEZIONE 1 - STATO ATTUALE, OBBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Localizzazione: Via Piemonte

Descrizione:
L'Ambito corrisponde all'insediamento della SNIA, poi NOVACETA, immediatamente a nord del tracciato ferroviario. A est confina con un quartiere residenziale dal quale è separato dal canale secondario Villoresi

Superficie Territoriale (mq): 216.250 mq

Vocazione funzionale: Produttivo di tipo innovativo e relativi servizi
- IT: 0,60
- H max: 20,00 m
- RC: 75%

Destinazioni escluse: Residenza, ricettivo, MSV, Grandi strutture di vendita, Impianti sportivi, Logistica

---

02 **ESTRATTO SCHEDA D'AMBITO**

Estratto da Relazione DDP - Norme attuazione - AMBITO AR2

Si sottolinea che le definizioni **Ambito di Rigenerazione2** e **Ambito Trasformazione2** sono la stessa dicitura e si riferiscono alla stessa area.

AMBITO AR 2

SEZIONE 1 - STATO ATTUALE, OBBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Prescrizioni:

- Cessione del 20% della ST al Comune , compreso l'edificio ex portineria, il campo sportivo e la fascia verde comprensiva di 100 posti auto;
- La posizione della fascia verde e parcheggi è prescrittiva come da masterplan;
- Realizzazione di connessione viabilistica tra Via Pacinotti e Via G. Impastato, come riportato nella sezione "Schema tipo morfologico";
- Realizzazione delle seguenti opere o in alternativa, previa progettazione definitiva, corresponsione dei costi di realizzazione;
- Riqualificazione Palazzetto dello Sport;
- Riqualificazione di spazi pubblici, quali Piazzale Kennedy e Piazza De Gasperi;
- Spazio intermodale a servizio della stazione ferroviaria;
- Riqualificazione della via Roma fino a Piazzale Kennedy, con finiture omogenee a quelle esistenti;
- Riqualificazione del teatro lirico;
- È facoltà dell'Amministrazione Comunale modificare o variare l'elenco delle opere sopra descritte, senza maggiori oneri a carico del soggetto attuatore.

Indicazioni territoriali:

- Corridoio verde lungo il reticolo i drico minore fino alla tangenziale nord, da collegarsi con i corridoi verdi da realizzare nelle fasce di rispetto. Parcheggio di interscambio sull'area della stazione

03 **RICOGNIZIONE VINCOLI**

03 **PREMESSA**

Nelle schede successive sono riportati i vincoli urbanistici e amministrativi che coinvolgono il lotto in oggetto di sviluppo del Piano Attuativo. Sulla base della tavola DP 02a del PGT del Comune di Magenta, l'area in oggetto ricade all'interno delle aree di *Classe 3 – Sensibilità media* secondo la tavola Tav-DDP.06.a_Carta delle sensibilita paesaggistiche
L'analisi dell'incidenza del progetto tende a dimostrare che questo non crea un cambiamento paesisticamente significativo sia dal punto di vista locale sia sovralocale. Come prescritto dalla normativa regionale in merito:

- La trasformazione proposta si pone in sostanziale coerenza con le regole morfologiche e tipologiche del luogo in oggetto, rispettando i vincoli del Regolamento Edilizio locale, le norme tecniche del PGT e andando ad integrare puntualmente all'interno delle norme specialistiche del Piano Attuativo alcuni aspetti propri dell'attività produttiva/industriale di futuro insediamento.

- L'intervento proposto non compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano questa porzione di territorio, andando ad intervenire nel rispetto dei limiti imposti dalla scheda d'ambito.

- I manufatti rappresentati, in questa fase ancora in una versione di sviluppo e non propriamente oggetto di questa fase di approvazione del P.A., sono adeguati per la tipologia di intervento (produttivo/industriale) così come definito dal PGT, e saranno elaborati in modo da integrarsi in maniera più armoniosa possibile all'interno del contesto, utilizzando materiali e cromie dal basso impatto visivo, integrando in facciata il verde e caratterizzando propriamente il ritmo delle facciate.

- Il linguaggio architettonico delle facciate sarà fondato sulle tecnologie costruttive proprie della tipologia di edificio (produttivo/industriale) ampiamente in uso in un ambito locale e regionale. Una alta attenzione sarà però posta sull'aspetto finale delle stesse, con l'intento di evitare la standardizzazione della sequenza compositiva a favore di una gerarchia degli elementi e dei materiali propri di edifici di maggior pregio.

- Il Piano attuativo in oggetto, calcando tutti i limiti e vincoli del PGT non è motivo di turbamento di ordine ambientale, e propone una soluzione di grande impatto nell'immaginario collettivo di un sito produttivo grazie all'introduzione di numerose superfici a verde permeabile, filari alberati allineati alla griglia urbana, materiali e soluzioni architettoniche in armonia con il paesaggio circostante.

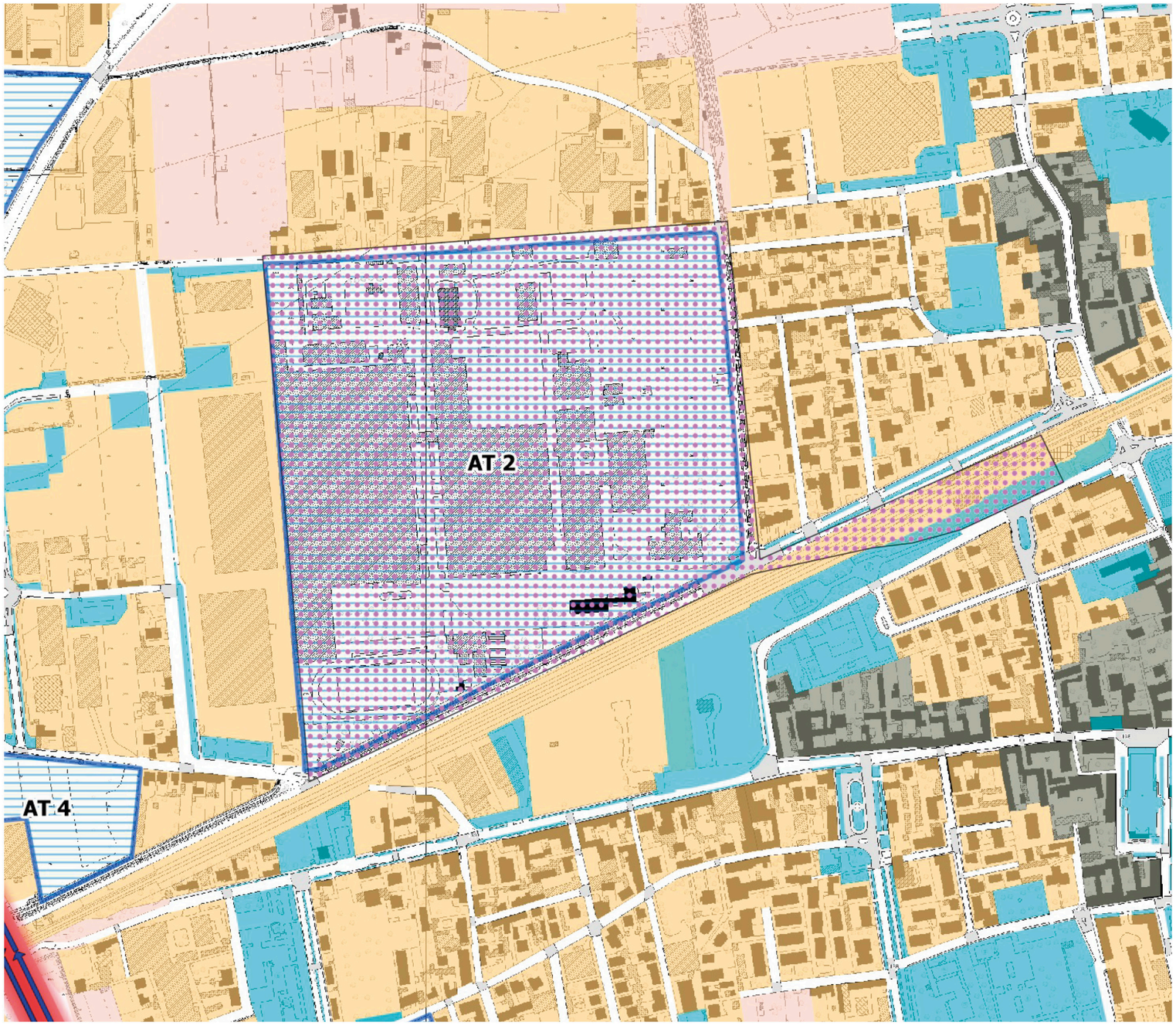
Come si evince dalla Tav. DA 02a in merito ai vincoli monumentali e paesistici, il lotto oggetto di analisi non è coinvolta dalla presenza di nessun immobile o relative aree di pertinenza soggetti a tutela monumentale con provvedimento di tutela, così come le aree più prossime al lotto stesso. Solo al di là della linea ferroviaria sono riscontrabili i primi lotti/edifici tutelati, per i quali quindi in nessun modo il progetto del P.A. potrebbe in qualche modo coinvolgerli, escludendo quindi ogni possibile forma di relazione e sensibilità non solo con il sito stesso (come già detto escluso da vincoli monumentali e paesistici), ma anche con le aree circostanti.
Ancor più marcata è l'assenza di vincoli storico-architettonici sia all'interno del lotto, sia in un ampio intorno come evincibile dalla tavola DP A 1.4a del PGT di Magenta: il lotto e il circondario sono lontani da aree a rischio archeologico, dal centro storico della città e da altri elementi che potrebbero coinvolgere il futuro piano attuativo.

I vincoli che caratterizzano il lotto sono principalmente quelli imposti dalle fasce di rispetto della linea ferroviaria, identificata in 30 metri dal binario più esterno così come da art. 27.2 delle NTA del Piano delle Regole, e da quella del canale secondario Villoresi, identificata in 6mt dal piede arginale esterno alla sommità della sponda incisa. In entrambi i casi il progetto del Piano Attuativo prende in considerazione questi limiti rispettandoli totalmente, senza quindi prevedere alcun edificio all'interno di questi limiti, e anzi andando a demolire anche le porzioni di edifici e recinzioni esistenti che attualmente insistono su queste aree di rispetto.
Anche in virtù degli incontri avvenuti con i vari enti coinvolti, il masterplan proposto presenta una forte sensibilità nei confronti dei vincoli circostanti, seppur non prospicenti, quale il Monumento Ossario della Battaglia di Magenta, realizzato nel 1872 e vincolato dal 2009, e il monumento al Generale Mac Mahon, inaugurato nel 1895, che pur non avendo vincoli diretti compone insieme alla villa Naj Oleari confinante un'area di carattere storico rilevante e da salvaguardare.

03 **VINCOLI**

Estratto Tav-DDP.01a_Carta delle previsioni

Si sottolinea che le definizioni **Ambito di Rigenerazione2** e **Ambito Trasformazione2** sono la stessa dicitura e si riferiscono alla stessa area.

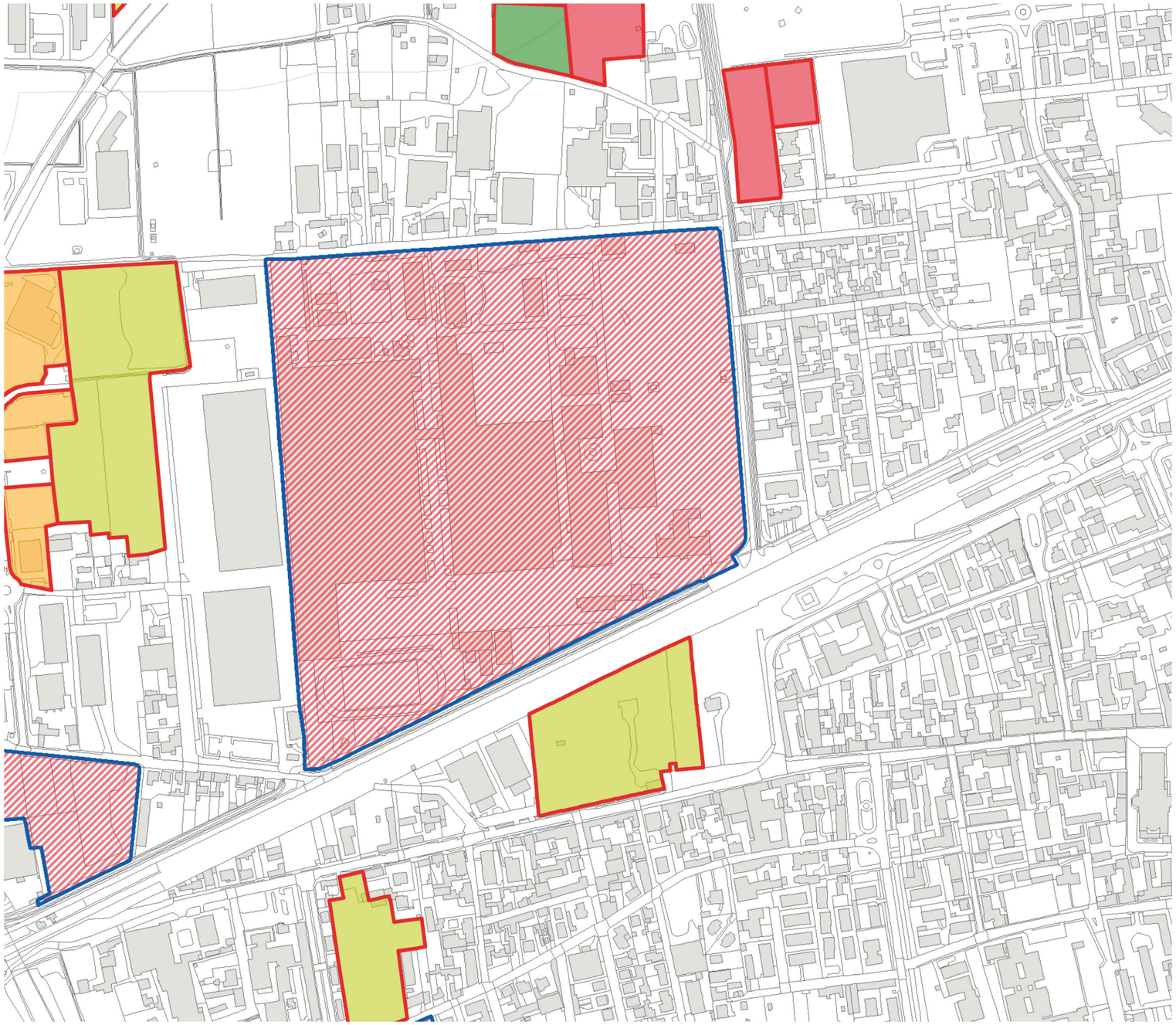


- aree della rigenerazione
- Ambiti di trasformazione
- Aree non soggette a trasformazione
- Servizi di livello comunale sovracomunale
- Nuclei di antica formazione
- Aree agricole
- Ambiti tessuto urbano consolidato
- impianti di livello comunale sovracomunale

03 **VINCOLI**

Estratto Tav-DDP.03_Attuazione-PGT-vigente

Si sottolinea che le definizioni **Ambito di Rigenerazione2** e **Ambito Trasformazione2** sono la stessa dicitura e si riferiscono alla stessa area.



Ambiti di cui al Documento di Piano

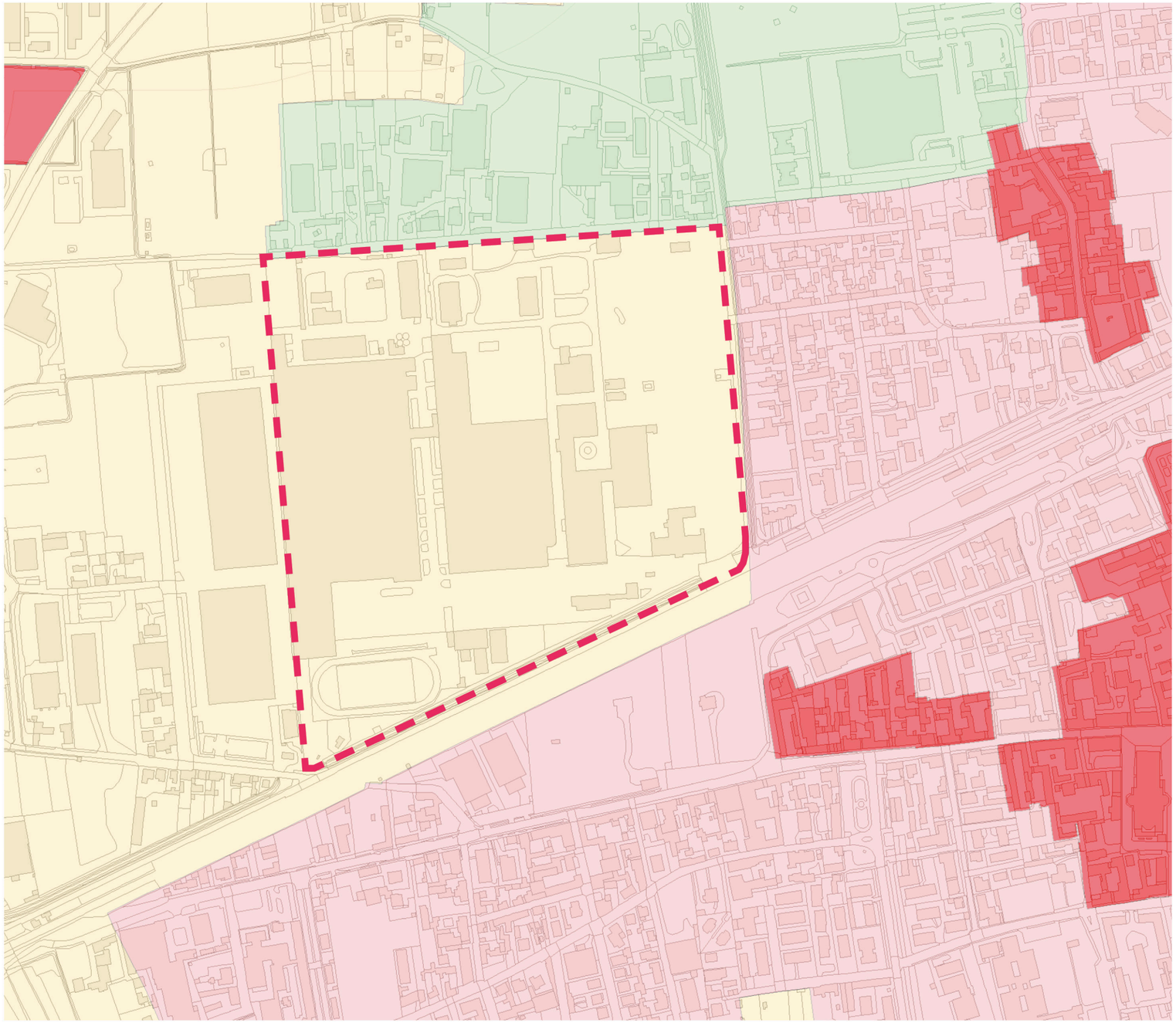
- AT previsti dal PGT vigente
- Non attuato

Ambiti di cui al Piano delle Regole

- PA previsti dal PGT vigente
- Attuato
- Convenzionato
- Approvato (non convenzionato)
- In attuazione
- Istanza presentata
- Non attuato

03 **VINCOLI**

Tav-DDP.06.a_Carta delle sensibilita paesaggistiche

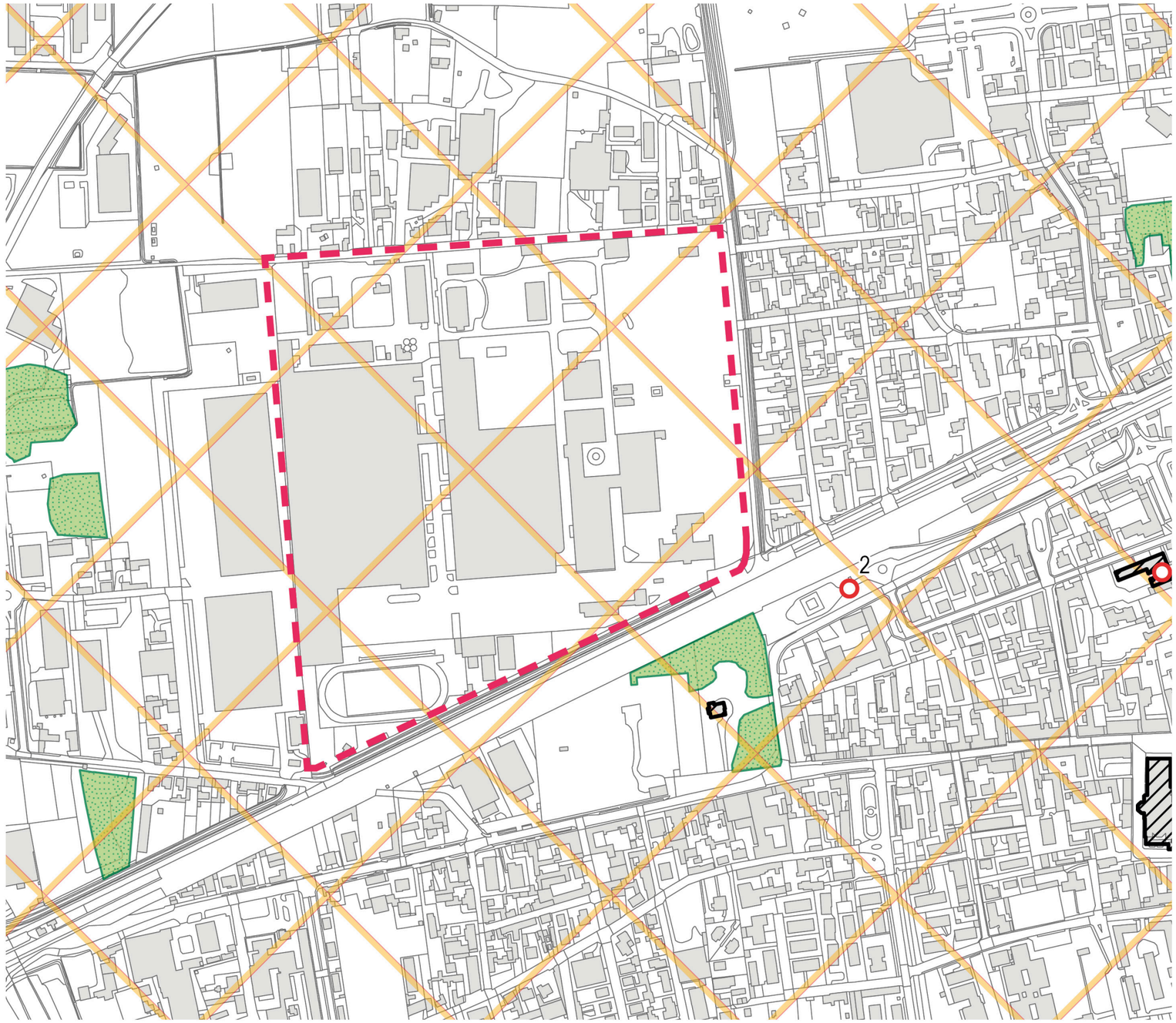


Classi di sensibilità paesaggistica

- Classe II - Sensibilità paesaggistica bassa
- Classe III - Sensibilità paesaggistica media
- Classe IV - Sensibilità paesaggistca alta
- Classe V - sensibilità paesaggistica molto alta

03 **VINCOLI**

Estratto da Tav DDP.05.a - Tavola vincoli monumentali e ambientali



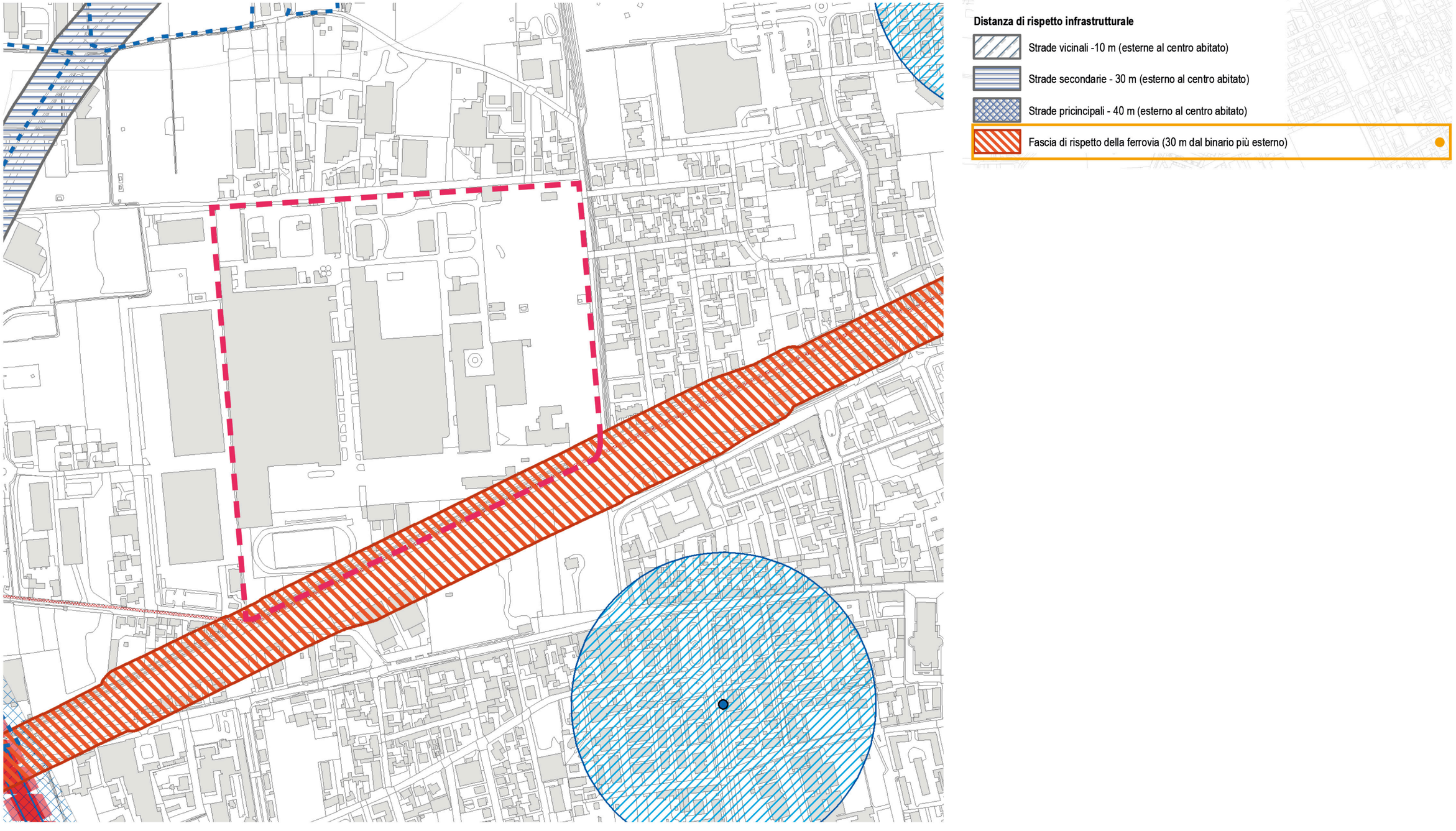
- Confine comunale
- Luoghi delle battaglie militari (NdA PTM, Art. 60)
- Aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico (DGR n. IX/3671)
- Edifici vincolati
- Zone speciali di conservazione - Boschi del Ticino
- Zone speciali di conservazione - Boschi della fagiana
- Beni culturali (D. Lgs 42/2004 Art. 10, c. 1)
- Ambiti agricoli e naturalistici nella fascia di 500 m dalle sponde (efficace all'esterno al Tessuto urbano consilidato - Obiettivo 2 DDP
- Naviglio
- Fascia di tutela del Naviglio (100 m)
- PTRA Navigli lombardi
- Boschi
- Parco naturale della Valle del Ticino
- 20210219_DBT tagliato_copertura_completa
- 20210219_DBT tagliato_edificato

NOME
1 - Casa di Via San Biagio, 15 (vincolato con provvedimento del 27/11/2007)
2 - Monumento ossario della battaglia di Magenta (vincolato con provvedimento del 10/12/2009)
3 - Casa Passoni (Foglio 11, particelle 4, 5, 8 - vincolato con provvedimento del 22/'3/1982)
4 - Facciata con portico e loggiato (vincolato con provvedimento del 22/03/1960)
5 - Naviglio grande
6 - Palazzo del XV sec.(Palazzo Morandi) (vincolato con provvedimento del 22/12/1948)

NOME
7 - Villa Brocca (Foglio 5, particelle 770, 518 (parte), 519 (parte), 520 (parte) - vincolato con provvedimento del 20705/1966)
8 - Casa Giacobbe (vincolato con provvedimento del 23/04/1912)
9 - Villa Castiglioni già Crivelli (vincolato con provvedimento del 28/05/1943)
10 - Villa Arrigoni detta La Peralza (foglio 19, particelle 158,178, 259, 260, 261, 262 - vincolato con provvedimento del 06/02/1987)

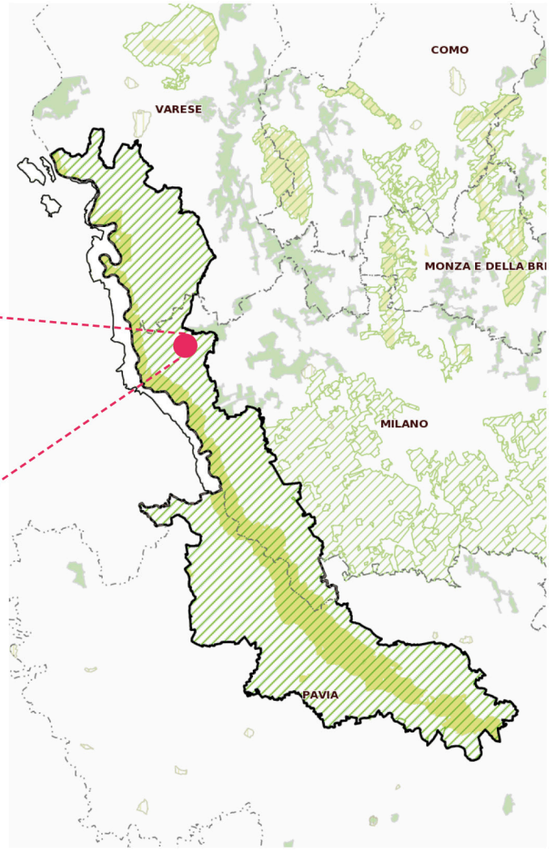
03 **VINCOLI**

Estratto da Tav DDP.04.a - Tavola vincoli infrastrutturali


Distanza di rispetto infrastrutturale
Strade vicinali -10 m (esterne al centro abitato)
Strade secondarie - 30 m (esterno al centro abitato)
Strade pricincipali - 40 m (esterno al centro abitato)
Fascia di rispetto della ferrovia (30 m dal binario più esterno)

03 **VINCOLI**

Estratto da Tavola vincoli parco del ticino



LEGENDA

Limiti amministrativi

Province Lombardia

Maschere & Confini parchi

Confine del parco regionale

Altre aree protette lombarde

Parchi nazionali e regionali

Parchi locali d'interesse sovracomunale

Confine parco piemontese

Parchi naturali

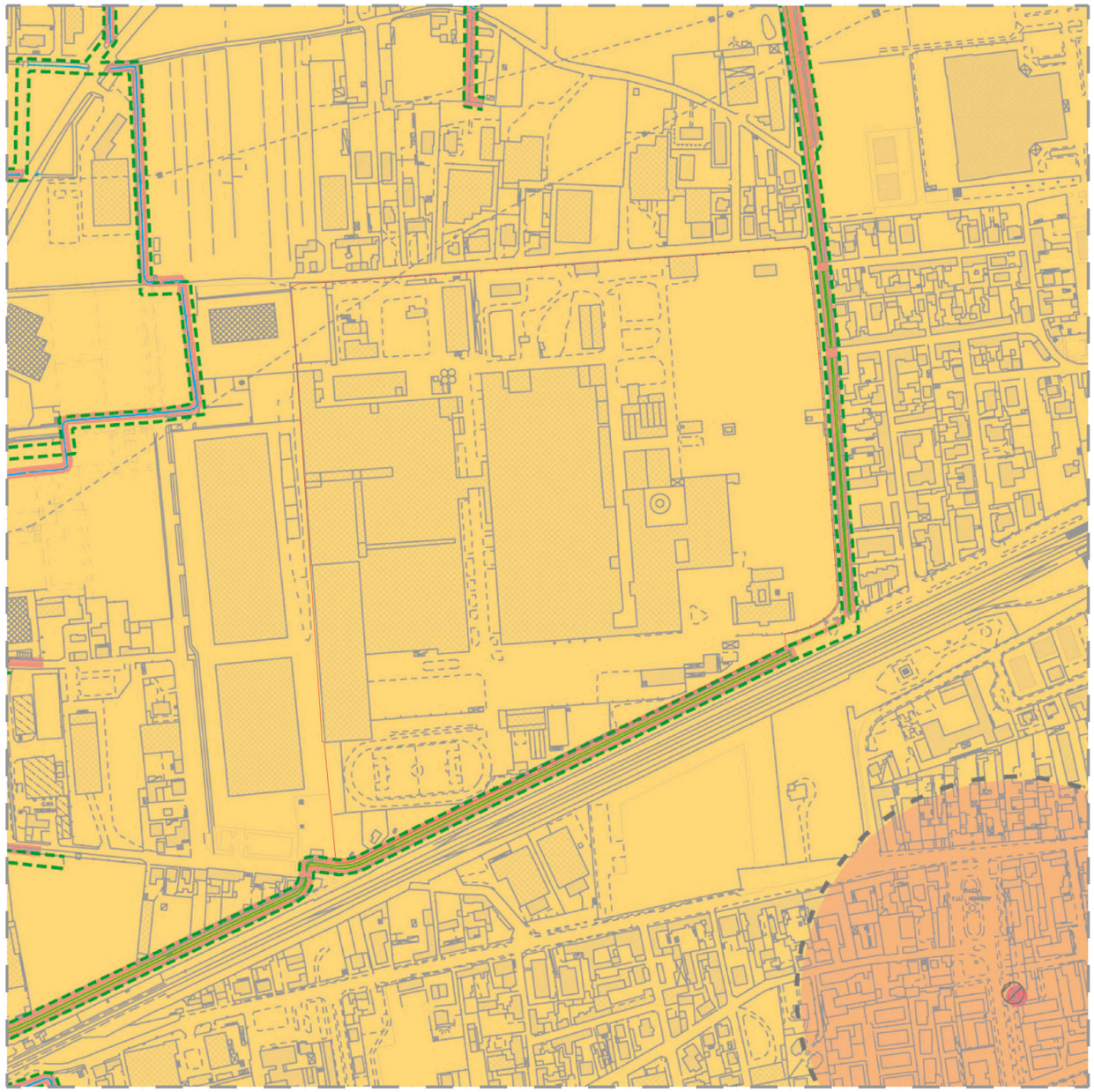
Maschera parco lombardo e piemontese

Riserve nazionali e regionali

Planimetria generale - Tavola vincoli parco del ticino
1:5000

03 **VINCOLI**

Estratto da Tav DA 04a - Tavola vincoli geologici, idrici, idrogeologici



Planimetria generale - Tav DA 04a - Tavola vincoli geologici, idrici, idrogeologici
1:5000

Classi di fattibilità della componente geologica

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4a
- Classe 4b
- Classe 4c
- Classe 4d

Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore

- Corso d'acqua con fascia di rispetto pari a 4 metri misurati dal piede arginale esterno alla sommità della sponda incisa.
- Corso d'acqua con fascia di rispetto pari a 5 metri misurati dal piede arginale esteno alla sommità della sponda incisa.
- Corso d'acqua con fascia di rispetto pari a 6 metri misurati dal piede arginale esterno alla sommità della sponda incisa.
- Corso d'acqua con fascia di rispetto pari a 10 metri misurati dal piede arginale esterno alla sommità della sponda incisa

Consorzio Est Ticino Villoresi

- Fasce di polizia idraulica (Regolamento di gestione della polizia idraulica - art. 4)

12.1. CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

In questa classe rientrano le aree con discrete caratteristiche geotecniche ma con limitata soggiacenza della falda.
L'utilizzo di queste aree è subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza delle condizioni idrogeologiche e delle misure di protezione da adottare.

Estratto da "Comune di Magenta, DEFINIZIONE DELLA COMPONENTE, GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. RELAZIONE", Solbiate (CO), novembre 2016

** Non essendo stato possibile reperire tale elaborato nell'aggiornamento del PGT 2023 viene presentato l'equivalente proveniente dal PGT 2017*

04

STATO DI FATTO PRECEDENTE ALL' AUTORIZZAZIONE DI DEMOLIZIONE COD PP042/2022

---

04 **CONTESTO: STORIA DEL SITO**

Stabilimento SNIA-NOVACETA - Le Origini e il Declino

Nel 1917 a Torino viene costituita la SNIA (Società di navigazione italo americana), ad opera dell'imprenditore finanziere Riccardo Gualino, inizialmente come azienda di navigazione e trasporto merci tra Italia e Stati Uniti, poi, in seguito alla chiusura dei moli ad opera del governo fascista, convertendosi alla produzione di fibre tessili artificiali: settore che viveva allora una fase di notevole sviluppo in Italia e nel mondo. La fibra artificiale (denominata dagli americani rayon), la cui produzione a differenza di quelle naturali non era condizionata dai capricci del clima e dei parassiti, economicamente conveniente, di bell'aspetto e versatile nell'uso, rese accessibile alle masse popolare la fruizione di certi tipi di tessuti e capi d'abbigliamento, amplificandone la domanda. Ormai nel 1927 SNIA (che nel '22 aveva scelto di mutare la denominazione sociale in Società nazionale industria applicazioni viscosa – SNIA Viscosa -) è affermata come leader indiscussa nel settore a livello mondiale, Magenta, con Abbiategrasso e Vittuone, già allora polo industriale del sud ovest milanese (citiamo Saffa e Borletti per ricordare alcune tra le fabbriche più importanti), **era sede dal 1923 di un importante stabilimento per la produzione del rayon appartenente alla ditta "Seta artificiale Varedo" (poi Gruppo seta artificiale), il quale passa quindi sotto il controllo SNIA**. Le cose però in quegli anni posti tra le due guerre non potevano essere semplici. La politica economica fascista, la crisi mondiale del '29 e l'eccesso di produzione di fibre artificiali, portarono ad **una grave crisi aziendale culminando nella chiusura dello stabilimento nel 1932**. Il direttore generale Marinotti, conseguentemente lanciò l'azienda nell'impresa rischiosa della ricerca e produzione di fibre corte, ottenute con procedimenti simili a quello del rayon e con le stesse materie prime. Lo stabilimento di Magenta subì un completo rinnovamento dei macchinari e degli impianti finalizzato alla produzione di SNIA-fiocco e nel 1934 riaprì battenti. SNIA Viscosa a Magenta si ferma completamente durante il periodo del secondo conflitto mondiale, ma nei suoi stabilimenti, mantenendo i dipendenti, si installa il Pignone di Firenze, un'industria bellica per la produzione di mine. Ormai nel 1947 non si è più in tempo di guerra, si cerca di tornare alla normalità: la SNIA si avvia spedita anche verso altre attività quali l'industria meccanica (acquisendo la Nuovo Pignone) il settore cotoniero e quello dell'energia. La novità per Magenta arriverà dal Friuli dove un gruppo di dipendenti della SAICI (gruppo SNIA) di Torviscosa vengono inviati a Coventry, in Inghilterra, per specializzarsi nella produzione di un'altra fibra: l'acetato di cellulosa. Sono destinati a Magenta, dove, da una costola della SNIA, si sta costituendo una nuova società: la NOVACETA.

Nel 1951 la direzione generale della SNIA e dell'inglese Courtaulds decidono di investire i propri capitali nella realizzazione di una nuova società per la produzione di acetato di cellulosa. Una fibra artificiale, sempre derivata dal legno, ma più raffinata del rayon, meno infiammabile e meno inquinante che può essere fornita già colorata e adatta a biancheria, fodere, abbigliamento. Nel 1953, sui terreni di proprietà della SNIA, viene costruito un nuovo capannone e montato lo stabilimento. Poi, nel 1954, si avvia la produzione installando mille filiere per ottenere 5.000 Kg di Acetato al giorno. Nel 1962 la produzione è già raddoppiata (11.000 Kg/giorno), nel 1964 è di 16.000 Kg/giorno, nel 1967 di 20.000 Kg/giorno. Intanto viene realizzato anche il campo da calcio con le piste di atletica e il complesso di edifici residenziali è interamente occupato dalle famiglie dei dipendenti.

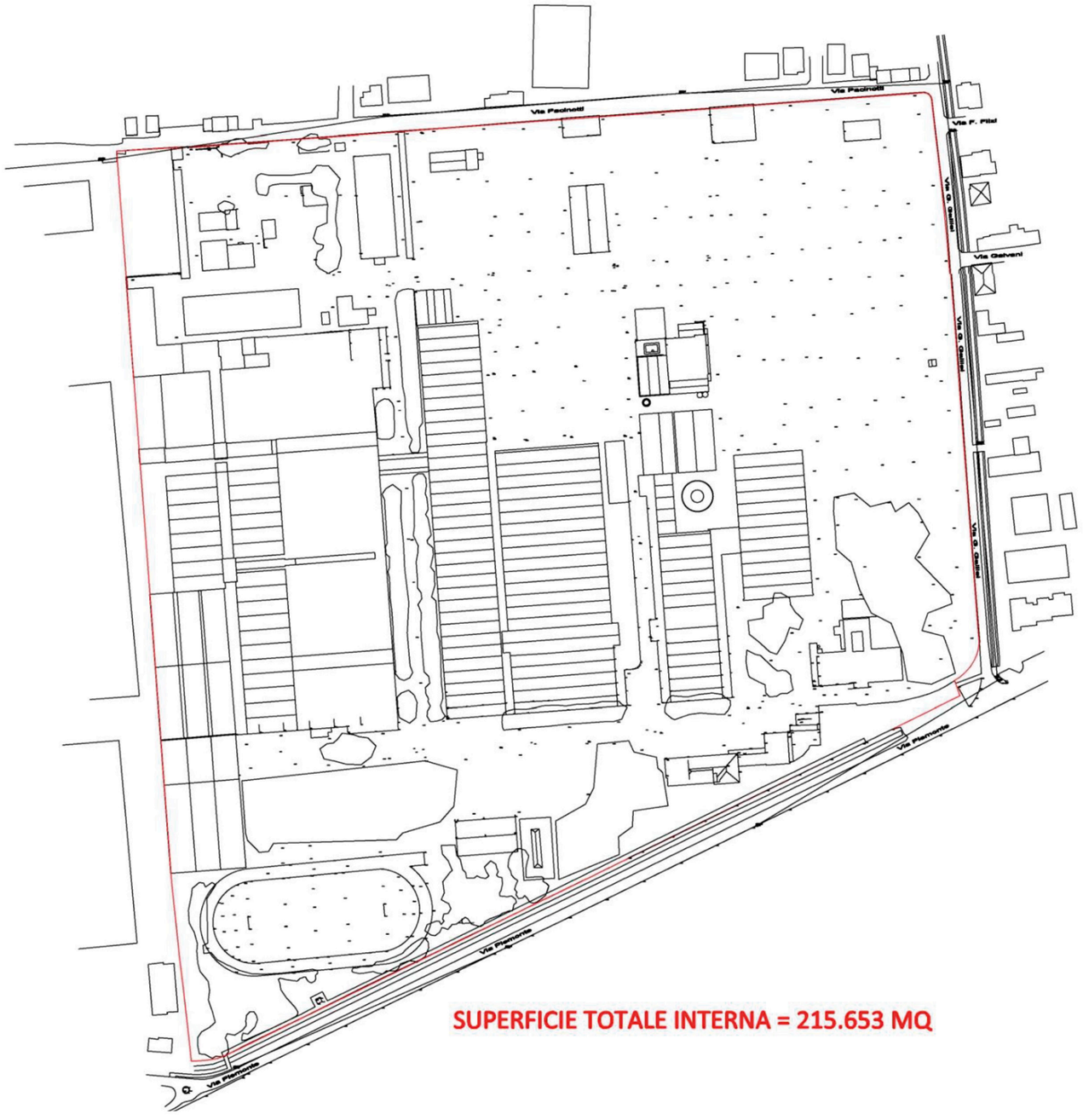
Nel 1972, una grave crisi aziendale porta al ridimensionamento di numerosi stabilimenti. A Magenta viene prima ridotto il reparto rocchettiere trasferendo, con accordo sindacale, parte dei dipendenti (200) negli stabilimenti di Cesano Maderno, Varedo e Pavia, parte (50) nello stabilimento NOVACETA.

Dopo un susseguirsi di proprietà, amministratori e tentativi di rilancio, nel 2010 lo stabilimento viene definitivamente chiuso, lasciando l'area in pieno stato di degrado e con un notevole impatto ambientale provocato dall'attività chimica precedente.

L'intento del progetto è di riportare a Magenta un'attività industriale ancor più innovativa di quella insediata all'epoca, su un impianto completamente nuovo, tecnologicamente avanzato e rispettoso dell'ambiente sia per le opere di bonifica degli edifici e del terreno, sia per le tecniche di costruzione del nuovo sito con una nuova dotazione di superficie in cessione a verde piantumato, una piena compensazione del verde esistente e numerose opere intra ed extra comparto che saranno realizzate per il Comune di Magenta.

Riferimenti bibliografici: 'STORIA DELLE INDUSTRIE MAGENTINE" dai "Quaderni del Ticino" n. 70 e n. 71,

04 **RILIEVO ASSEVERATO -** Yard Reaas



Con riferimento al complesso in oggetto, Yard Reaas è stata incaricata di rilevare la superficie complessiva e di verificare lo scostamento con le superfici catastali identificate nel Catasto Terreni del Comune di Magenta.

Le attività di rilievo sono state eseguite con il supporto in campo della società Getadroner e dello studio topografico Geom. Roberto Lusa ed hanno permesso di calcolare una **superficie complessiva pari a mq 215.653.**

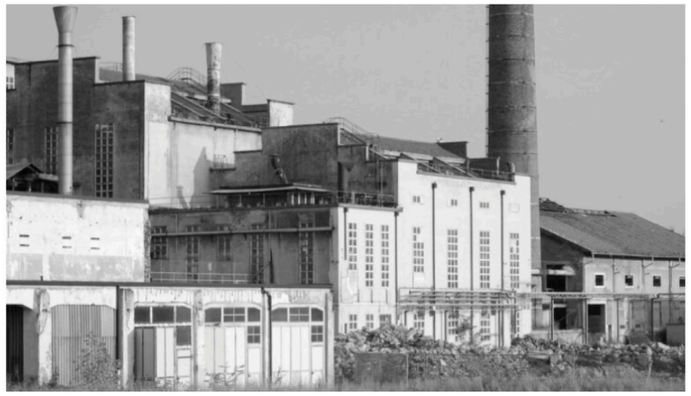
Le superfici riportate all'interno delle visure catastali (Catasto Terreni) dei mappali che compongono il perimetro ammontano complessivamente a mq 215.868 mq.

Dall'esito della comparazione tra lo stato rilevato strumentalmente e la superficie desunta catastalmente si ha uno scostamento di mq 215, inferiore all'0,1% e pertanto considerabile come non rilevante.

---

04 **CONTESTO: STORIA DEL SITO**

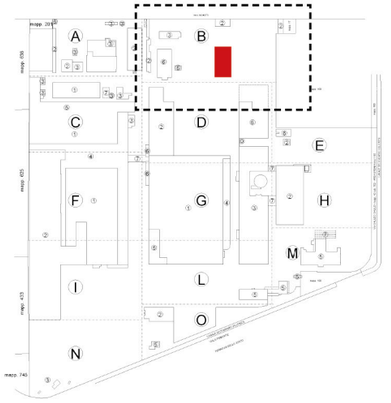
Foto storiche Edifici insediamento industraile ex SNIA-NOVACETA **demoliti** come da autorizzazione Comune di Magenta PP 042/2022



---

04 **CONTESTO: STORIA DEL SITO**

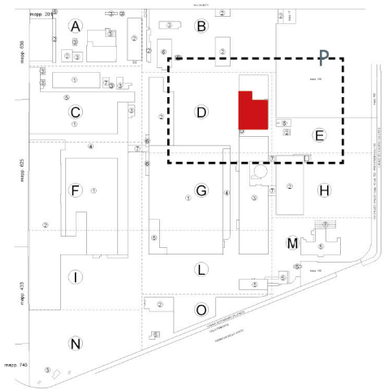
Foto provenienti dal rilievo fotografico: Edifici insediamento industraile ex SNIA-NOVACETA **demoliti** come da autorizzazione Comune di Magenta PP 042/2022



---

04 **CONTESTO: STORIA DEL SITO**

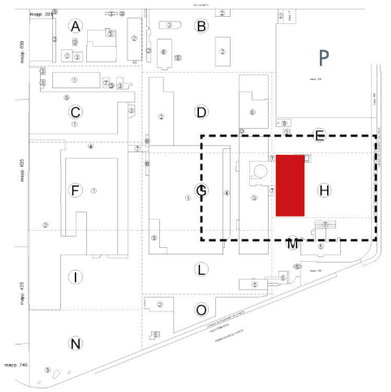
Foto provenienti dal rilievo fotografico: Edifici insediamento industraile ex SNIA-NOVACETA **demoliti** come da autorizzazione Comune di Magenta PP 042/2022



---

04 **CONTESTO: STORIA DEL SITO**

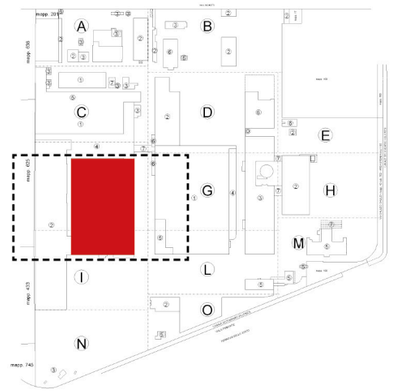
Foto provenienti dal rilievo fotografico: Edifici insediamento industraile ex SNIA-NOVACETA **demoliti** come da autorizzazione Comune di Magenta PP 042/2022



---

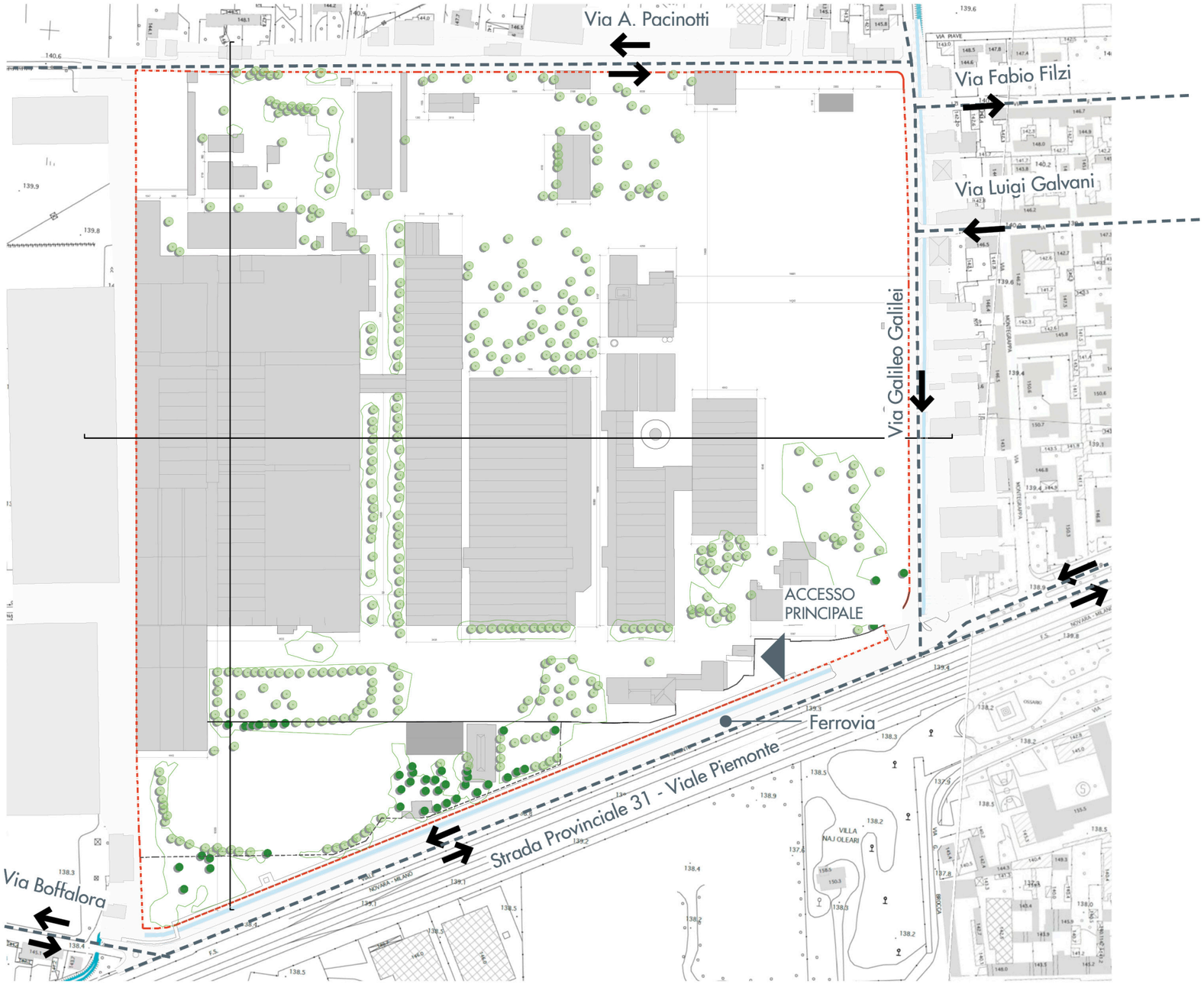
04 **CONTESTO: STORIA DEL SITO**

Foto provenienti dal rilievo fotografico: Edifici insediamento industraile ex SNIA-NOVACETA **demoliti** come da autorizzazione Comune di Magenta PP 042/2022



04 **CONTESTO: STORIA DEL SITO PRECEDENTE ALL'AUTORIZZAZIONE DI DEMOLIZIONE**

Planimetria Stato di fatto



05

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PROT. N. 7765

---

05 **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PROT. N. 7765**

Iter autorizzativo

L'area in oggetto, come già descritto, era un grande complesso industriale composto da un articolato numero di edifici realizzati nel corso degli anni in base alle esigenze produttive, con la presenza di alcuni viali interni alberati e di altre aree a verde, il tutto in pieno stato di abbandono.
Il nuovo sviluppo dell'area si basa sul recupero dell'intera superficie che, date le dimensioni (oltre 200.000mq) avverrà in più fasi.
Per questo motivo **nel Giugno 2022 fu presentata una prima richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata** per la demolizione e abbattimento della prima parte del lotto, così come rappresentato nelle tavole di seguito, così da consentire il completamento e miglior affinamento dell'iter progettuale delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale (campo sportivo e area a verde-parcheggio lungo via Galileo Galilei) e lo sviluppo della nuova viabilità parallela a viale Piemonte funzionale all'accesso al campo sportivo stesso.

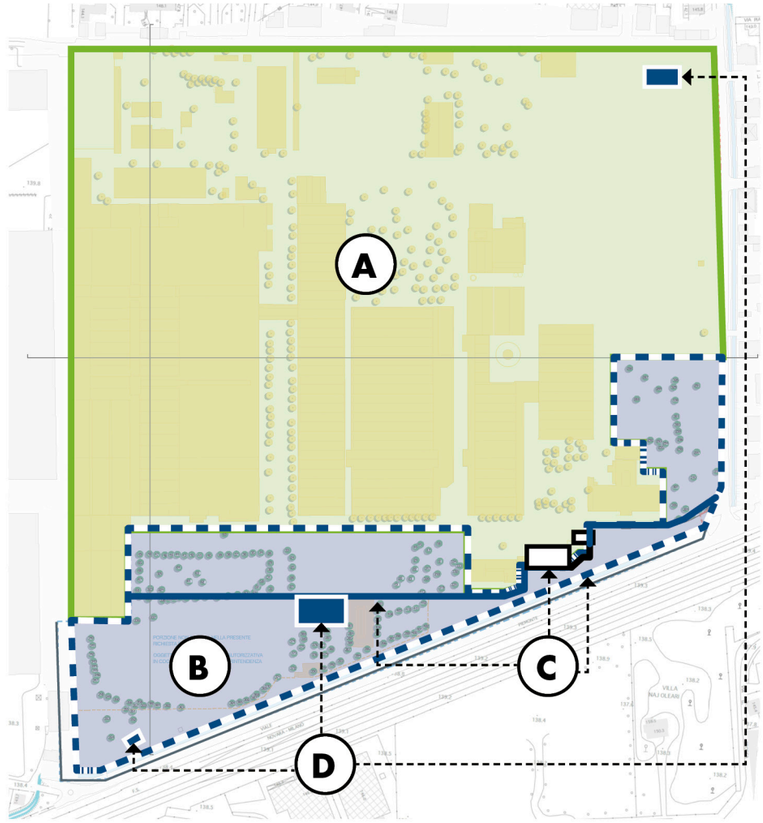
Il limite della richiesta di autorizzazione alle demolizione è rappresentato dalla linea blu tratteggiata. (A) La rimanente porzione del lotto fu identificata come "oggetto di futura richiesta di demolizione-abbattimento". (B)

La stessa richiesta è stata opportunamente sottoposta alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Milano la quale ha espresso parere favorevole alle prescrizioni della Commissione Locale per il Paesaggio principalmente inerenti la necessità di **presentare una nuova richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per la demolizione di edifici ed abbattimento alberi per le aree comprese dal tratteggio blu (B)** delle tavole allegate a seguito dello sviluppo finale del masterplan di intervento sia del comparto privato sia delle aree in cessione.

Contestualmente è stato richiesto il mantenimento del fabbricato basso addossato alla precedente palazzina per uffici, il casello della pesa e la porzione di muro di cinta circostante come traccia di organizzazione storica di questo sedime industriale (C) e in funzione della riconoscibilità e visibilità nel paesaggio magentino dalla percorrenza ferroviaria.

A seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica è stata presentata una pratica CILA con n. protocollo 11732 e successivo 19855 e 29143 per Demolizione edifici e taglio alberi - Area ex Novaceta.

Il progetto quindi prevederà il mantenimento della pesa, della maggior porzione possibile di recinzione esistente compatibilmente con i vincoli dalla nuova viabilità da realizzare imposti dalla presenza del canale secondario Villoresi e la linea ferroviaria adiacente.



A — Porzione di area in cui è stata consentita la demolizione di manufatti ed alberi

B — Area oggetto di futura richiesta di autorizzazione di demolizione - abbattimento

C — Elementi di cui è richiesto il mantenimento: fabbricato basso, casello della pesa e porzione di muro di cinta

C — Porzione di muro di cinta di cui è proposta la futura demolizione

D — Edifici di cui non era stata richiesta l'autorizzazione di demolizione

05 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PROT. N. 7765

Ministero della cultura
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Prot. n. 7765 P.
Class.
Allegati
21 GIU. 2022

Milano

Comune di Magenta
Piazza Formenti, 3
20013 Magenta
inviata solo via pec:
egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net

E/pc

Risposta alla nota
prot. n. 30107 del 10/06/'22
ns prot. n. 7367 del 13/06/'22

COMUNE DI MAGENTA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo n. 0032402 del 21/06/2022

Oggetto: **MAGENTA (MI), Ambito Parco del Ticino**
Richiedente: Namira SGRPA – Demolizione edifici e taglio Alberi per bonifica area industriale – Parere vincolante nel procedimento di autorizzazione paesaggistica art. 146 c.5 D.Lgs 42/2004 e DPR 31/2017 – Istanza n.42/22 – area ex Novaceta fg. 4 mapp. 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 17, 19, 22, 23, 27, 30, 31, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 120, 122, 166, 169, 190 e 200– Comunicazione a riscontro delle prescrizioni impartite

Con riferimento alla richiesta citata a margine con la quale sono stati trasmessi gli aggiornamenti progettuali relativi all'istanza presentata con nota prot. 10740 del 21/04/'22 e acquisita agli atti di questo ufficio al prot. 4956 del 22/04/'22 sulla quale questa soprintendenza non aveva sollevato obiezioni, condividendo la prescrizione impartita dalla Commissione Locale per il Paesaggio;
Viste le modifiche progettuali introdotte, a salvaguardia delle alberature e del margine verso la città fino all'approvazione del progetto di sistemazione definitiva, in recepimento delle prescrizioni impartite dalla Commissione Paesaggio;
Questa soprintendenza per quanto di competenza condivide la modifica introdotta (che comprende l'esclusione dalle opere in progetto del muro di cinta verso viale piemonte e degli alberi compresi nelle aree già a parco/ giardino nei pressi dell'ingresso e della palazzina uffici) richiedendo che l'area di non intervento comprenda anche il basso fabbricato addossato alla palazzina Uffici (senza includere la palazzina stessa) e il casello/pesa all'entrata del comparto, ciò al fine di poter conservare una traccia significativa dell'organizzazione storica di questo sedime, anche in considerazione della sua riconoscibilità e visibilità nel paesaggio magentino percepito dalla linea ferroviaria di alta percorrenza Milano – Torino.
A tal proposito si invita sin d'ora a sviluppare nelle prossime fasi di progetto, una valorizzazione architettonica del margine verso viale Piemonte, valorizzando il muro di cinta e l'organizzazione a parco/giardino delle aree verdi prossime.

Responsabile del procedimento
Arch. Luigi Pedrini

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Antonella Ranaldi

MINISTERO DELLA CULTURA
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Corso Magenta, 24 – 20123 Milano – telefono 02.86313.290
PEC: mbac-sabap-mi@mailcert.beniculturali.it
PEO: sabap-mi@beniculturali.it

Marca da bollo € 16,00
Id. n.01191623765720
Del 10.11.2021

CITTA' di MAGENTA
SETTORE TECNICO
SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

Data e protocollo come da segnatura
PP_042/2022 **A.P.S. 42/22**

Autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 31/2017, e per gli effetti dell'art. 146, comma 9 del Dlgs. 42/2004 e s.m.i., relativa all'istanza presentata da NAMIRA S.G.R.P.A. per DEMOLIZIONE EDIFICI E TAGLIO ALBERI - AREA EX NOVACETA su un'area sita nel Comune di MAGENTA (Foglio 4 Mapp. 12 – 9 – 8 – 6 – 10 – 2 – 4 – 5 - 30 – 17 – 22 – 23 – 27 – 31 – 122 – 120 – 34 – 39)

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Visti:
- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Decreto del Presidente della Repubblica13 febbraio 2017, n. 31;
- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 ed i criteri attuativi approvati dalla Giunta Regionale con DGR IX/2727 del 22.12.2011;
- il Piano Paesistico Regionale della Lombardia approvato con delibera del Consiglio Regionale n. VII/951 del 19.01.2010;

- Vista l'istanza presentata da:
  - NAMIRA S.G.R.P.A., P.IVA 05762970969, avente sede a MILANO (MI) in VIA DURINI 15, nella persona di Eugenio Radice Fossati Confalonieri, C.F. RDCGNE70P03F205B, in qualità di Rappresentante d'Impresa;

  in data 03.03.2022 Prot. 11732 e successive integrazioni in data 14.04.2022 prot.19855, in data 07.06.2022 prot.29143, tesa ad ottenere il rilascio di autorizzazione paesaggistica per DEMOLIZIONE EDIFICI E TAGLIO ALBERI - AREA EX NOVACETA sull'area sita in VIALE PIEMONTE (Foglio 4 Mapp. 12 – 9 – 8 – 6 – 10 – 2 – 4 – 5 – 30 – 17 – 22 – 23 – 27 – 31 – 122 – 120 – 34 – 39) ;

- Accertato che l'area oggetto dell'intervento richiesto è soggetta a tutela paesaggistica in base all'art. 142, comma 1 del suddetto decreto legislativo in quanto il ricadente entro il perimetro del Parco Lombardo della Valle del Ticino;

- Considerato che, ai sensi dell'art. 80, comma 5 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, la competenza amministrativa al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere richieste è attribuita a questo Ente che risulta "idoneo" all'esercizio delle funzioni paesaggistiche in base ai Decreti regionali - n.13035 del 30.10.2020 ultimo aggiornamento – e in base a DGR 22.02.2021 n. XI/4348;

- Verificato che l'intervento in oggetto è soggetto ad autorizzazione paesaggistica non ricorrendo i presupposti di cui all'art. 149 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e degli articoli 2 e 4 del DPR 31/2017 e non risultando altresì assoggettato al regime autorizzatorio ordinario ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;

- Considerato che l'intervento di lieve entità proposto è assoggettato al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, in quanto riconducibile alla categoria di interventi indicata alla voce 15 e 22 Dell'allegato B al DPR 31/2017;

Comune di Magenta – 20013 Magenta (MI)
Piazza Formenti, 3 – Centralino 02 9735.1 – Partita IVA 01082490150
SETTORE TECNICO – SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA' **Tel.** 02.9735.321 – 304
Mail urbanistica@comune.magenta.mi.it – **PEC** protocollo@pec.comune.magenta.mi.it
www.comunedimagenta.it

Visto che la commissione Paesaggio, nella seduta del 15.04.2022 Con verbale n.68 ha esaminato la proposta proponendo le seguenti indicazioni:

- Si dà atto della completezza della proposta progettuale e della documentazione allegata all'istanza;
- Si sono considerate le motivazioni della tutela paesaggistica relative all'ambito interessato dal progetto di trasformazione;
- esaminato il contesto in cui l'intervento si inserisce;
- preso atto della partecipazione dell'Arch. Domenico Ghirotto, in rappresentanza dello studio di progettazione che ha presentato il progetto di demolizione dandone ampia informazione;
- indicati gli elementi di vulnerabilità e di rischio: in particolare per quanto riguarda l'impoverimento del patrimonio arboreo esistente nelle parti in cui è possibile mantenerlo;
- valutata la compatibilità paesistica facendo riferimento ai criteri per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche di cui alla Dlb GR n.IX/2727 del 22.12.2011 (scheda 2.2.7 giardini e verde urbano), ed ai criteri di cui all'art. 17 del "Regolamento per l'istituzione ed il funzionamento della Commissione Paesaggio" vigente;

Ha espresso, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/2005, al fine di conseguire la coerenza con i criteri approvati con DGR n. IX/2727 del 22.12.2011 ed un miglior inserimento paesaggistico delle opere proposte, parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- *"Che non vengano considerate le porzioni delimitate da Viale Piemonte e dagli edifici esistenti, nonché la porzione di area prevista in futura cessione di area pubblica ad angolo tra Viale Piemonte e Via Galilei, le quali saranno oggetto di una successiva valutazione con la presentazione di documentazione di maggior dettaglio, che illustri le caratteristiche degli alberi esistenti e le motivazioni degli eventuali abbattimenti";*

— Dato atto che sono state condotte le verifiche e le valutazioni di cui all'art. 11, commi 1 e 3 del DPR 31/2017 e conseguentemente, in data 21.04.2022, con protocollo n.20740 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Milano, al fine di acquisirne il parere vincolante:

  - copia dell'istanza di autorizzazione paesaggistica;
  - la documentazione presentata dal richiedente completa degli elaborati progettuali;
  - copia del parere della Commissione Paesaggio redatto in data 15.04.2022, n.68;
  - motivata proposta di accoglimento con prescrizioni della richiesta;

— Dato altresì atto che in pari data si è comunicato all'interessato l'avvenuta trasmissione degli atti al soprintendente, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di procedimento amministrativi;

— Riscontrato che tale documentazione è stata ricevuta dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città metropolitana di Milano in data 21.04.2022 e che entro il termine di 20 giorni (decorso il 11.05.2022), il Soprintendente non ha rilasciato il prescritto e vincolante parere di cui all'art. 11, comma 5 del DPR 31/2017;

— Considerate le previsioni emerse in sede di esame paesaggistico, affinché vi sia chiarezza nel procedimento, anche in considerazione della successiva necessaria attivazione dei procedimenti per l'acquisizione dei titoli abilitativi edilizi, con nota di questo comune trasmessa in data 24.05.2022 di cui al prot.27084

CITTA' di MAGENTA
SETTORE TECNICO
SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

l'ufficio ha chiesto un aggiornamento grafico al fine di recepire la prescrizione data dalla Commissione Paesaggio nonché quelle evidenziate nel colloquio tenuto con la soprintendenza ;

— Vista la nota di verifica dell'aggiornamento grafico trasmessa alla Soprintendenza in data 10.06.2022 con prot.30107 a seguito dell'integrazione documentale presentata in data 07.06.2022 prot.29143;

— La Soprintendenza con nota n.7765 P in data 21.06.2022 (ns. prot. 31903 del 21.06.2022) ha fatto pervenire comunicazione a riscontro delle prescrizioni impartite indicando quanto segue:

"Con riferimento alla richiesta citata a margine con la quale sono stati trasmessi gli aggiornamenti progettuali relativi all'istanza presentata con nota prot.10740 del 21/04/'22 e acquisita agli atti di questo ufficio al prot.4956 del 22/04/'22 sulla quale questa soprintendenza non aveva sollevato obiezioni, condividendo la prescrizione impartita dalla Commissione Locale per il Paesaggio;
Viste le modifiche progettuali introdotte, a salvaguardia delle alberature e del margine verso la città fino all'approvazione del progetto di sistemazione definitiva, in recepimento delle prescrizioni impartite dalla Commissione Paesaggio;
Questa soprintendenza per quanto di competenza condivide la modifica introdotta (che comprende l'esclusione dalle opere in progetto del muro di cinta verso viale Piemonte e degli alberi compresi nelle aree già a parco/giardino nei pressi dell'ingresso e della palazzina uffici) richiedendo che l'area di non intervento comprenda anche il basso fabbricato addossato alla palazzina Uffici (senza includere la palazzina stessa) e il casello/pesa all'entrata del comparto, ciò al fine di poter conservare una traccia significativa dell'organizzazione storica di questo sedime, anche in considerazione della sua riconoscibilità e visibilità nel paesaggio magentino percepito dalla linea ferroviaria di alta percorrenza Milano – Torino.
A tal proposito si invita sin d'ora a sviluppare nelle prossime fasi di progetto, una valorizzazione architettonica del margine verso viale Piemonte, valorizzando il muro di cinta e l'organizzazione a parco/giardino delle aree verdi prossime."

— Richiamata, infine, la nota del Parco Lombardo della Valle del Ticino del 06.05.2022 prot.23414 nella quale viene evidenziato che la vegetazione interna al comparto industriale non può costituirsi come "bosco";

DECRETA

1. di esprimere autorizzazione paesaggistica ***favorevole con prescrizioni***, ai sensi dell'art. 3 del DPR 31/2017 e per gli effetti dell'art. 146, comma 9 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., relativamente all'istanza presentata da:
   - NAMIRA S.G.R.P.A., P.IVA 05762970969, avente sede a MILANO (MI) in VIA DURINI 15, nella persona di Eugenio Radice Fossati Confalonieri, C.F. RDCGNE70P03F205B, in qualità di Rappresentante d'Impresa;

   in data 03.03.2022 Prot. 11732 e successive integrazioni in data 14.04.2022 prot.19855, in data 07.06.2022 prot.29143, tesa ad ottenere il rilascio di autorizzazione paesaggistica per DEMOLIZIONE EDIFICI E TAGLIO ALBERI - AREA EX NOVACETA sull'area sita in VIALE PIEMONTE (Foglio 4 Mapp. 12 – 9 – 8 – 6 – 10 – 2 – 4 – 5 - 30 – 17 – 22 – 23 – 27 – 31 – 122 – 120 – 34 – 39) sulla base degli elaborati allegati.

2. Di stabilire, sulla base delle argomentazioni indicate dalla Soprintendenza e richiamate in premessa, che costituiscono motivazione puntuale e specifica del presente provvedimento che, al fine di conseguire un

Comune di Magenta – 20013 Magenta (MI)
Piazza Formenti, 3 – Centralino 02 9735.1 – Partita IVA 01082490150
SETTORE TECNICO – SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA' **Tel.** 02.9735.321 – 304
Mail urbanistica@comune.magenta.mi.it – **PEC** protocollo@pec.comune.magenta.mi.it
www.comunedimagenta.it

miglior inserimento paesaggistico dell'intervento proposto, nell'esecuzione delle opere siano osservate le seguenti prescrizioni:

- *l'area di non intervento comprenda anche il basso fabbricato addossato alla palazzina Uffici (senza includere la palazzina stessa) e il casello/pesa all'entrata del comparto, ciò al fine di poter conservare una traccia significativa dell'organizzazione storica di questo sedime, anche in considerazione della sua riconoscibilità e visibilità nel paesaggio magentino percepito dalla linea ferroviaria di alta percorrenza Milano – Torino.*

3. Si invita, sin d'ora, così come indicato dalla Soprintendenza, a sviluppare nelle prossime fasi di progetto, una valorizzazione architettonica del margine verso viale Piemonte, valorizzando il muro di cinta e l'organizzazione a parco/giardino delle aree verdi prossime.

4. Di disporre la trasmissione del presente provvedimento, unitamente agli elaborati progettuali costituiti da n.1 tavola grafica, rilievo fotografico del 03.03.2022 prot.11732, n.3 tavole fotografiche del 14.04.2022 prot.19855, n.4 tavole grafiche, relazione paesaggistica del 07.06.2022 prot.29143 debitamente vistato dal Comune di Magenta, al richiedente;

5. Di disporre altresì, in adempimento alle disposizioni dell'art. 146, comma 11 del D.lgs. 22.01.2004, ed in base al Protocollo d'intesa sottoscritto in data 29.01.2014 tra Regione Lombardia, Direzione Regionale del MIBACT e Soprintendenze per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia e Milano sarà inserito nell'applicativo MAPEL ("Monitoraggio Autorizzazioni Paesaggistiche Enti Locali) pubblicato sul sito istituzionale di Regione Lombardia (http//www.regione.lombardia.it).

6. Di dare atto che:

— Il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 11, comma 11 del DPR 31/2017 e dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., è valido per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento;

— il presente provvedimento concerne unicamente il controllo previsto dal citato D.lgs. 42/2004, e non costituisce presunzione di legittimità del progetto sotto ogni altro diverso aspetto;

— ogni modifica al progetto approvato, salvo ricorrano le fattispecie indicate alle voci A1 e A31 dell'Allegato A al DPR 31/2017, dovrà essere oggetto di una nuova autorizzazione paesaggistica e l'eventuale esecuzione di opere difformi comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione;

7. Di dare altresì atto che:

— contro il presente provvedimento è proponibile ricorso giurisdizionale avanti al TAR della Lombardia secondo le modalità di cui alla legge n. 1034/71, ovvero è ammesso il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del DPR 1199/71, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta

CITTA' di MAGENTA
SETTORE TECNICO
SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

notificazione (o altra forma di comunicazione che attesti comunque il ricevimento dell'atto del presente provvedimento);

in base a disposizioni contenute nel comma 12 dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, tale ricorso può anche essere promosso dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.

Istruttore Tecnico: Arch. Vanessa Prella.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Dott. Ing. Luca Baccaro)

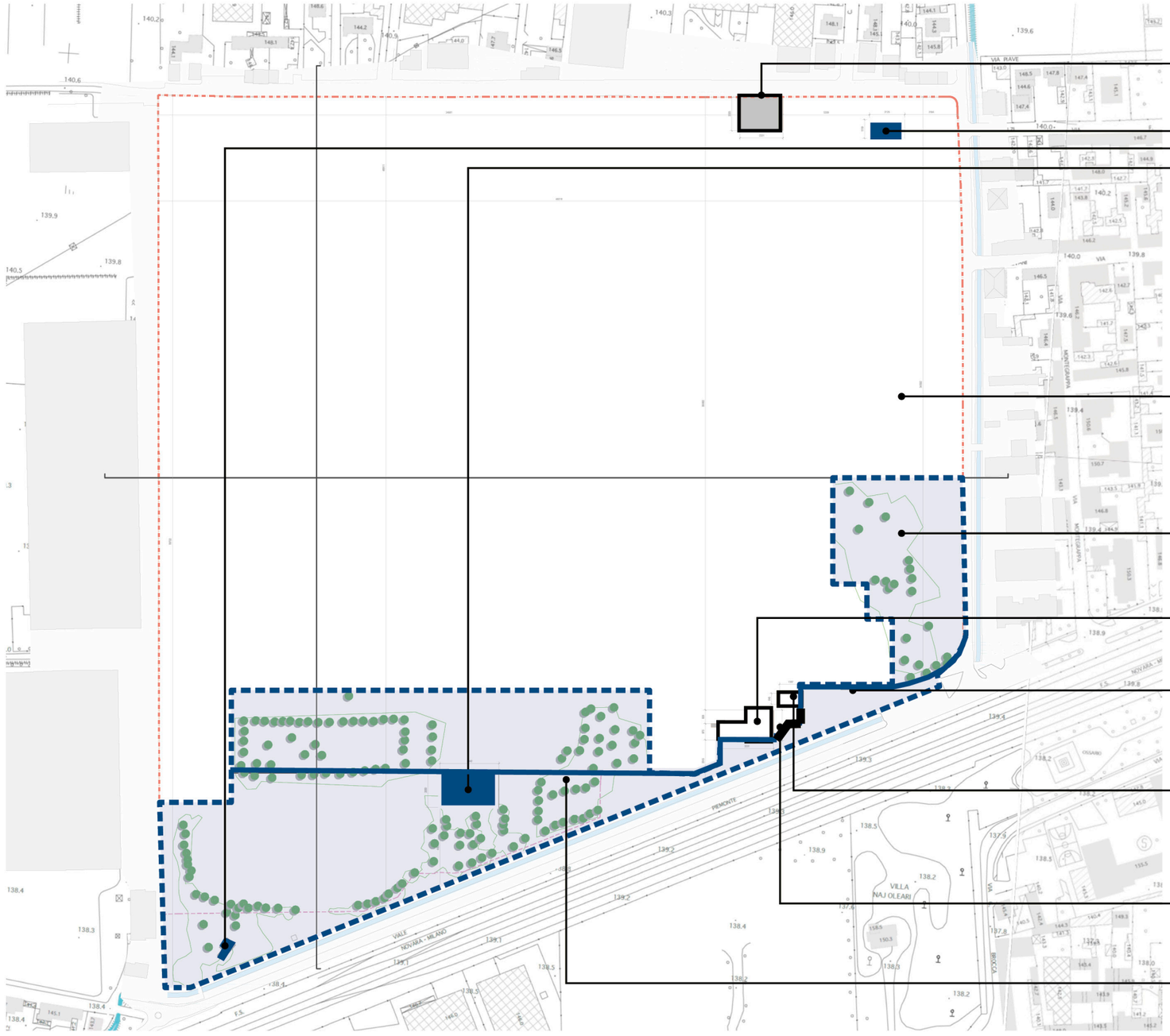
Documento redatto in formato elettronico e sottoscritto digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82

Comune di Magenta – 20013 Magenta (MI)
Piazza Formenti, 3 – Centralino 02 9735.1 – Partita IVA 01082490150
SETTORE TECNICO – SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA' **Tel.** 02.9735.321 – 304
Mail urbanistica@comune.magenta.mi.it – **PEC** protocollo@pec.comune.magenta.mi.it
www.comunedimagenta.it

06 STATO DI FATTO POST DEMOLIZIONI

06 **AUTORIZZAZIONE PROT. N. 7765**

Planimetria generale a seguito delle demolizioni autorizzate



Demolizione già approvata ma non ancora effettuata

(D) *Edifici di cui non era stata richiesta autorizzazione di demolizione nel Giugno 2022. Il progetto odierno non prevede il loro mantenimento: saranno quindi* ***oggetto di futura richiesta di autorizzazione***

(A) Area demolita *a seguito dell'autorizzazione*

(B) Area oggetto di futura richiesta *di autorizzazione di abbattimento e demolizione*

(C) Fabbricato basso precedentemente addossato alla ex palazzina ad uffici *di cui è richiesto il mantenimento dalla Soprintendenza:*

(C) Muro di cinta *di cui è prevista la futura demolizione*

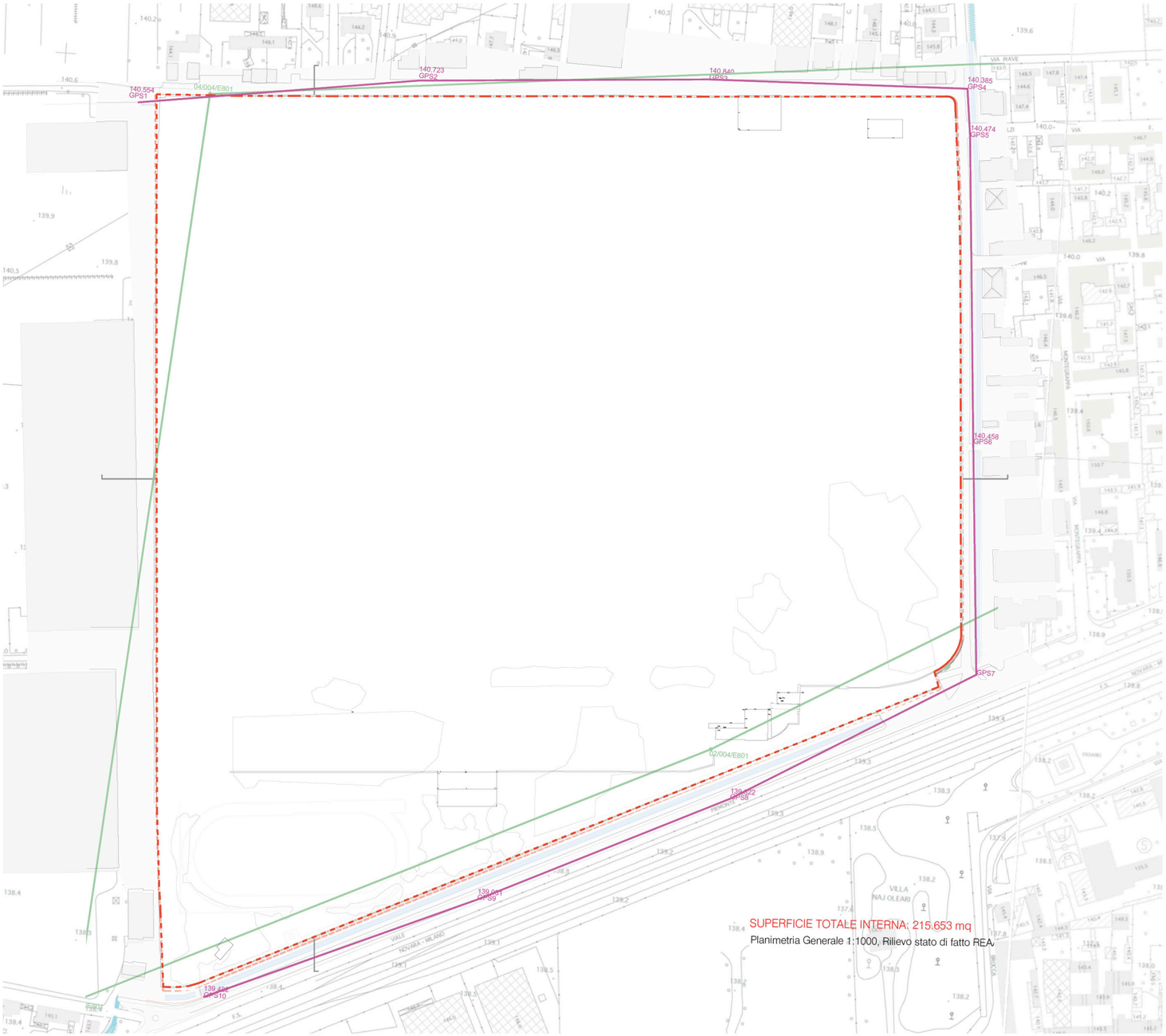
(C) "Casello della pesa "*di cui è richiesto il mantenimento dalla Soprintendenza*

(C) Muro di cinta *di cui è richiesto il mantenimento dalla Soprintendenza per la sola porzione che non interferisce con il masterplan di progetto*

(C) Muro di cinta *di cui è proposta la futura demolizione*

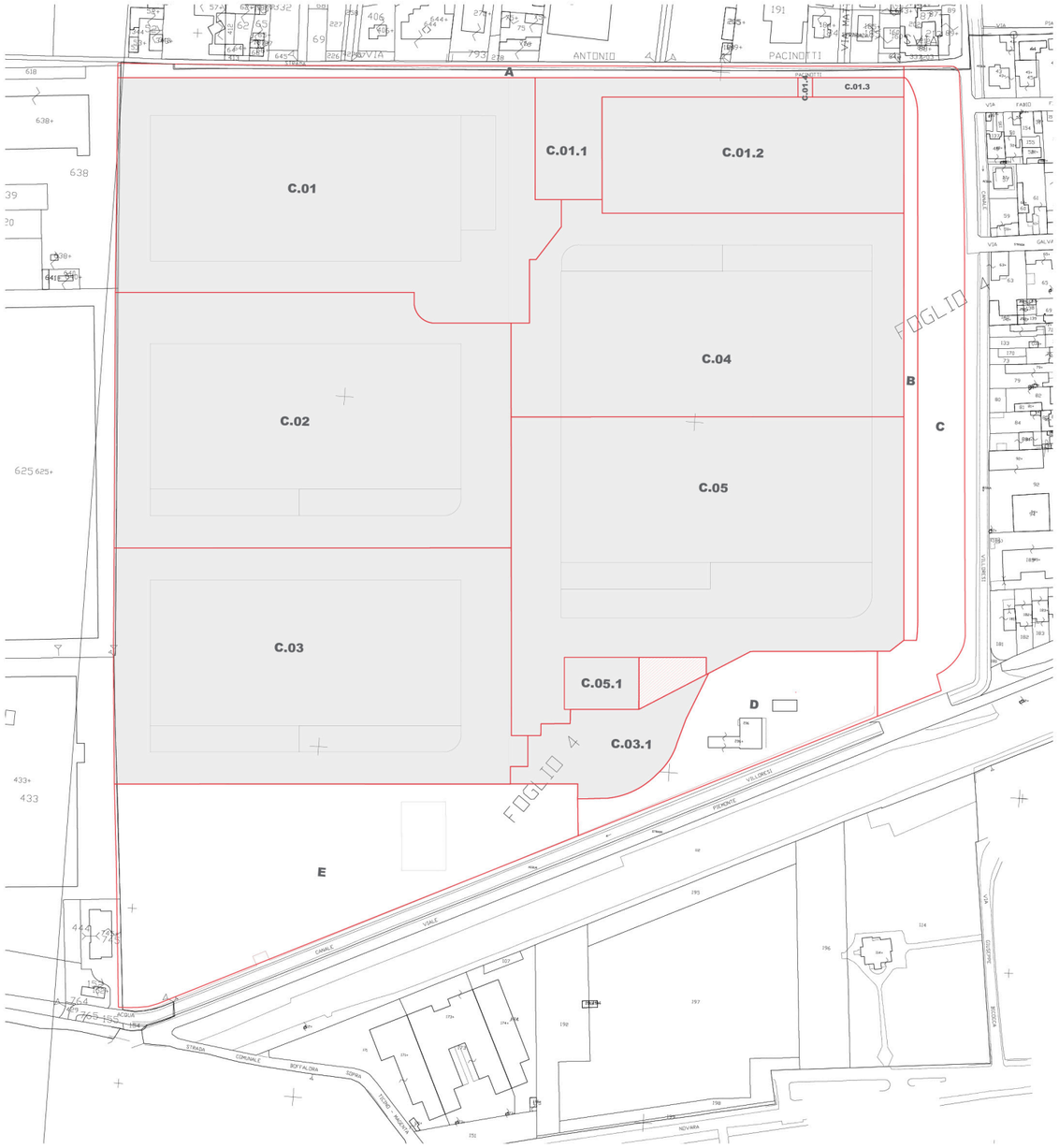
---

06 **RILIEVO DELLO STATO DI FATTO A SEGUITO DELLE DEMOLIZIONI**



---

06 ESTRATTO CATASTALE STATO DI FATTO A SEGUITO DELLE DEMOLIZIONI



SUDDIVISIONE CATASTALE - AREE DI PROPRIETA' - (169.343,79 mq)

SUPERFICIE INDICATIVA (mq)	
C.01	30.549,02 mq
C.01.1	3.880,39 mq
C.01.2	11.354,59 mq
C.01.3	576,57 mq
C.01.4	92,23 mq
C.02	31.885,49 mq
C.03	30.552,39 mq
C.03.1	3.932,96 mq
C.04	25.087,80 mq
C.05	31.614,12 mq
C.05.1	1.259,42 mq

* Sup. fondiaria =170.784,98+755,02 = 171.540,00 mq
* Sup. territoriale =215.653,00 mq

SUDDIVISIONE CATASTALE - AREE CEDUTE - (44.113,00 mq)

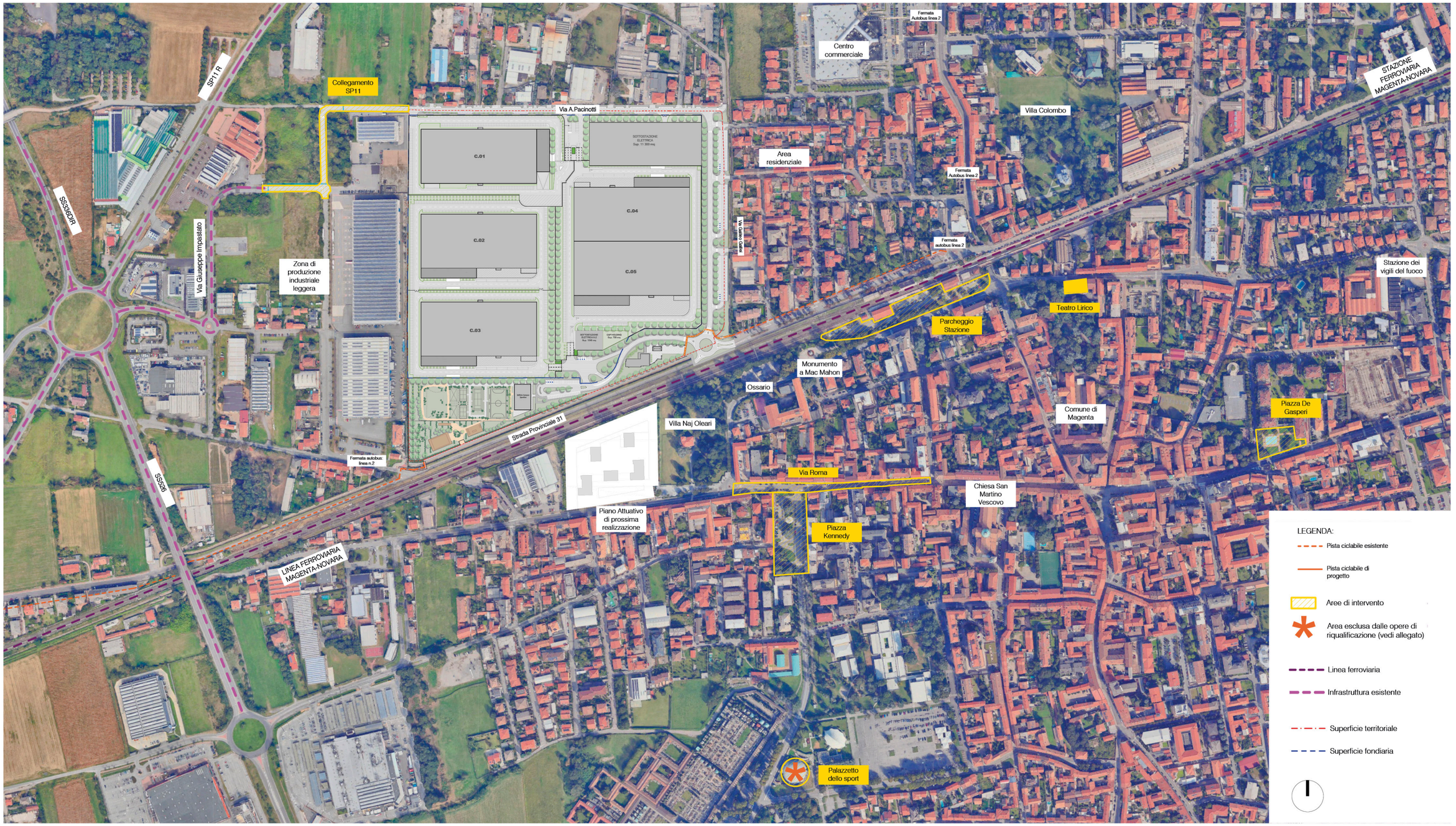
SUPERFICIE INDICATIVA (mq)	
A	3.059.88 mq
B	2.496,12 mq
C	10.079,53 mq
D	7.044,08 mq
E	21.433.39 mq

SUDDIVISONE CATASTALE - POTENZIALE CESSIONE O ASSERVIMENTO CAP HOLDING - (755,02 mq)

07 STATO DI PROGETTO

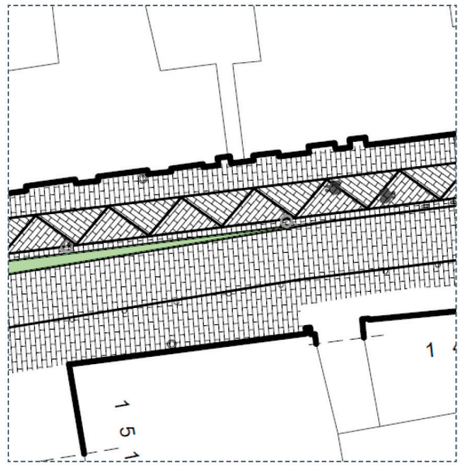
07 **STATO DI PROGETTO**

Planimetria



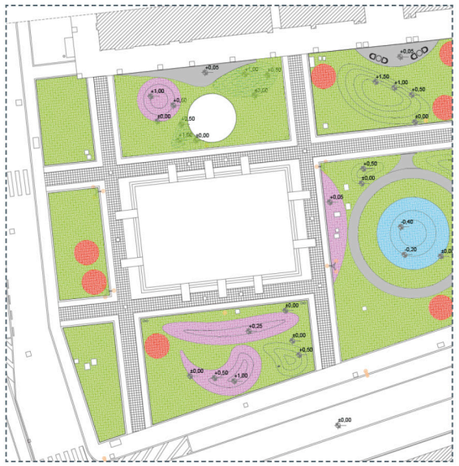
07 **STATO DI PROGETTO**

Focus opere extra comparto secondo l'art. 7.8 della Convenzione

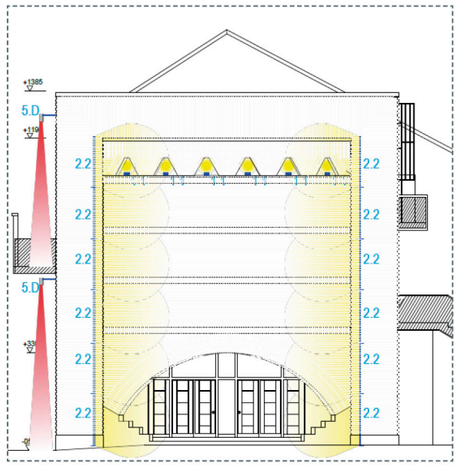


E01 Riqualificazione Via Roma

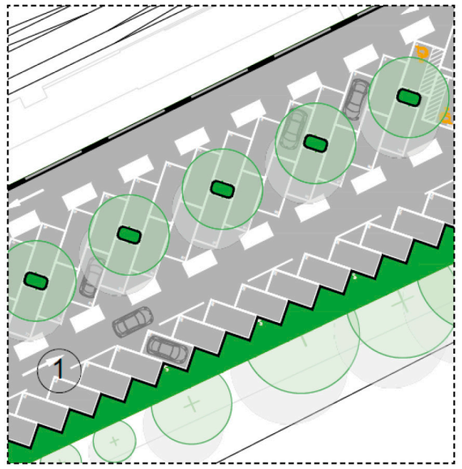
E02 Piazzale Kennedy



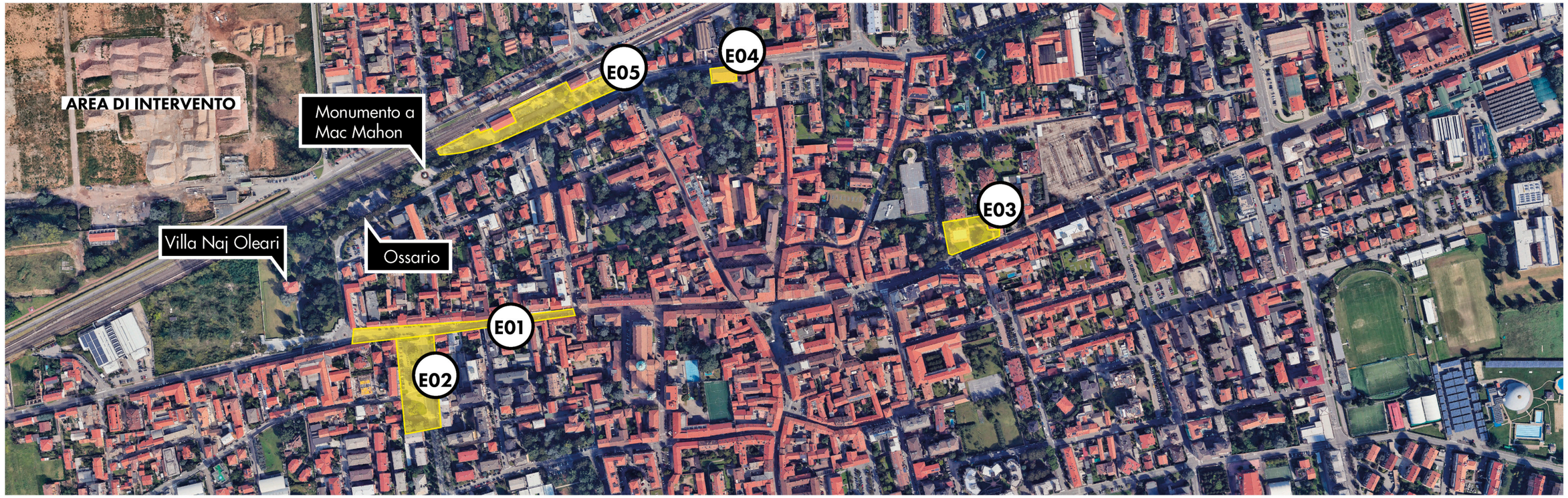
E03 Riqualificazione
Piazza De Gasperi



E04 ammodernamento illuminotecnico
ed acustico del Teatro Lirico;



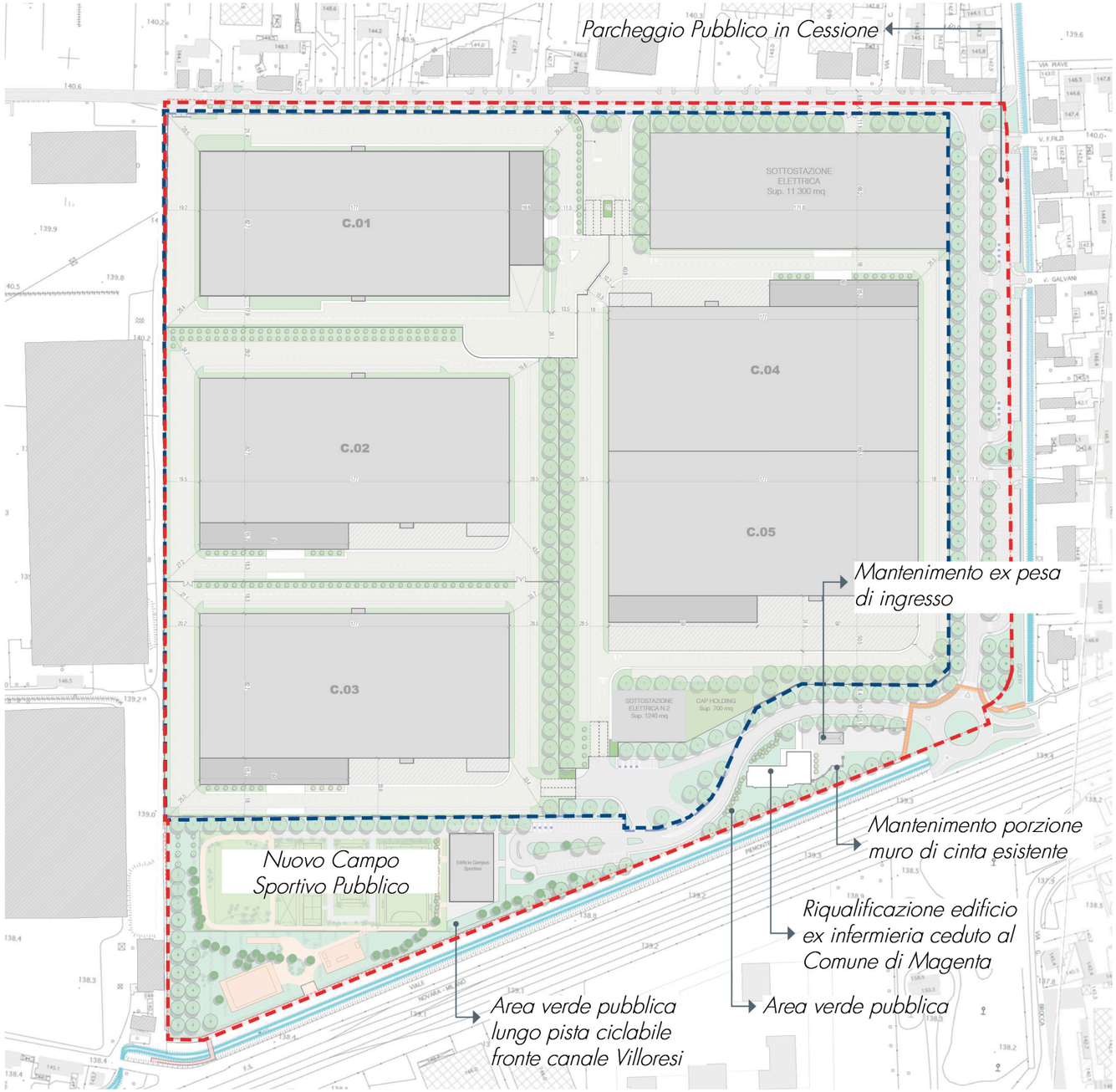
E05 Realizzazione del parcheggio a
servizio della stazione ferroviaria



07 **PREMESSA**
Stato di progetto

Il progetto prevede l'insediamento di un polo di alta tecnologia in un'area con destinazione produttiva/industriale, così come spiegato già nelle pagine precedenti.
L'organizzazione del sito rappresentata nella foto accanto è una proposta di distribuzione attualmente in fase di sviluppo e che sarà in seguito meglio definita in occasione dei vari titoli edilizi che coinvolgeranno i vari edifici e fasi da eseguirsi in accordo alla Convezione allegata al presente Piano Attuativo.
Resta inteso che non necessiterà dell'approvazione di una variante di Piano la modifica, in fase di esecuzione, dell'assetto planivolumetrico degli edifici privati siti all'interno della nuova superficie fondiaria, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, come disposto dell'articolo 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
L'accesso principale al sito avviene dalla strada superiore, via Pacinotti, dall'estremo nord-est della superficie fondiaria, organizzato con un ingresso dotato di area di sosta/stazionamento per facilitare l'entrata e l'uscita dal lotto. Una piazzola verde centrale funge da separatrice dei due varchi, ed è fronteggiata da un parcheggio di 15-20 stalli per i potenziali visitatori della struttura. Superato il varco di accesso, la distribuzione principale del sito è organizzata da un asse nord-sud, un cardo virtuale determinato da un doppio filare d'alberi di prima grandezza sul quale si distribuiscono gli edifici produttivi. A sud del cardo è presente un accesso secondario che consente l'accesso agli edifici posti alla base del lotto. Attorno ad ogni singolo edificio saranno previste le necessarie superfici a parcheggio, di manovra per i mezzi pesanti, aree a verde tutt'attorno all'edificio e alberature in corrispondenza della palazzina uffici.
Le dimensioni delle sezioni stradali e delle aree esclusivamente dedicate a parcheggio sono state previste in modo da ridurre al minimo l'impatto di superficie non permeabile e asfaltata, considerando anche il fatto che come prescritto dalla normativa, le superfici a parcheggio non possono avere una superficie permeabile o semipermeabile, e tutto questo a vantaggio della superficie a verde, aspetto sensibile in tutto il progetto.
Ogni singolo edificio ha nelle sue prossimità la maggior parte delle dotazioni minime richieste dal regolamento edilizio per vasche di raccolta dell'acqua duale e di rispetto dell'invarianza idraulica, numero di superficie a parcheggio così come prescritto dal R.E e NTA del Comune: vengono inoltre assolte all'interno dell'intera superficie fondiaria le dotazioni di verde permeabile e compensazione alberi.
A ridosso dell'ingresso è prevista la realizzazione di una sottostazione elettrica funzionale per l'operatività del sito, schermata per quanto possibile da alberature d'alto fusto. A fare da filtro tra la nuova superficie fondiaria e il resto della città urbanizzata e residenziale c'è una fascia in cessione all'amministrazione comunale di verde pubblico che si sviluppa accanto a via Galilei.
Oltre all'intervento di riqualificazione di via Pacinotti, consistente nell'allargamento della sede stradale e la realizzazione di un marciapiede, posti auto ed aree a verde piantumate lungo il fronte del polo d'alta tecnologia, oggetto di intervento sarà l'area compresa tra il campus e il canale deviatore Villoresi, limite fisico dello sviluppo residenziale.
Il progetto prevede la traslazione della via Galileo Galilei verso ovest, così da consentire il corretto inserimento nella futura rotatoria da creare in corrispondenza con l'intersezione di viale Piemonte, e la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico composto da 3 aree di circa 50 posti ognuna posti sul sedime dell'attuale via Galilei. La nuova strada di connessione nord-sud sarà valorizzata da un doppio filare di alberi di prima grandezza, uno per lato, rapportandosi con il cardo interno al campus e creando una quinta verde a filtro tra la nuova area di sviluppo e il quartiere residenziale ad est.
Dalla rotatoria posta in corrispondenza con l'intersezione con viale Piemonte si dirama una nuova viabilità che si pone tra il nuovo polo tecnologico e l'edificio ex-infermeria adibito ad uso pubblico che collega al campo sportivo già in precedenza esistente ed ora completamente riqualificato e destinato ad uso pubblico. Viene fortemente valorizzata l'area a verde ricreata attorno all'edificio polivalente, attorno al campus sportivo e lungo tutta la pista ciclabile, a rafforzare questo asse verde che entra dalla campagna di Magenta all'interno della città e prosegue lungo viale Piemonte, già alberata.
Attorno all'edificio polivalente viene anche mantenuta l'ex pesa d'ingresso, la porzione di recinzione esistente ricompresa nell'area libera in cessione e la superficie prospicente, come traccia del percorso storico di questo importante quartiere della città di Magenta.

07 **STATO DI PROGETTO**
Progetto - Masterplan



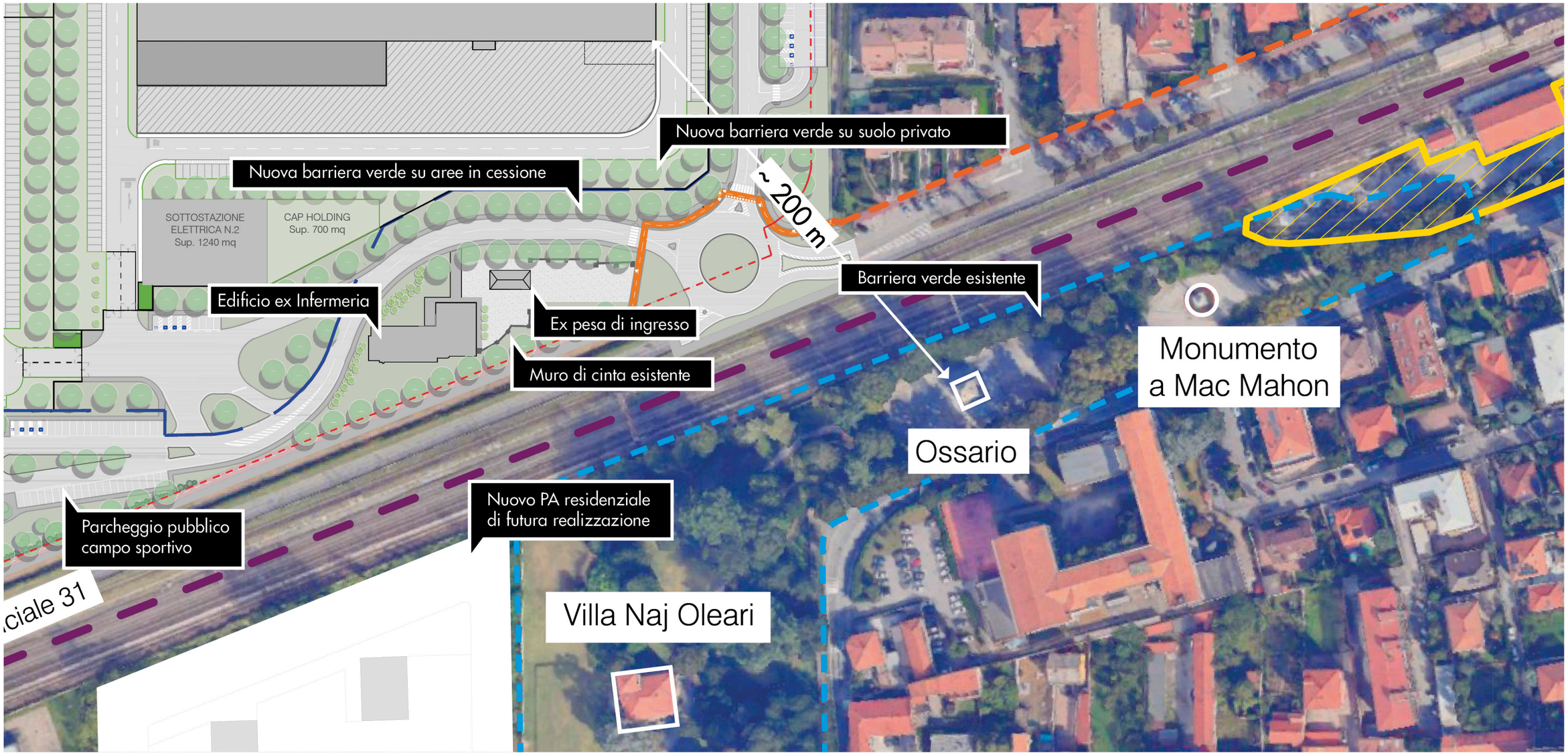
Diverse ipotesi sono state vagliate e attentamente studiate al fine di garantire una soluzione favorevole per tutte le parti, e nello specifico:

- **Mantenere una solida traccia dell'insediamento storico**
- **Rendere favorevole e attraente l'utilizzo del nuovo campo sportivo d'uso pubblico**
- **Consentire un agevole accesso al polo tecnologico.**

Questi tre principali aspetti sono stati la base dello studio progettuale, il quale risultato è stato indirizzato principalmente dall'obbiettivo di consegnare alla Città di Magenta la più gradevole soluzione progettuale.
Anche a seguito di attente analisi di carattere tecnico-viabilistico, di impatto e di risultato finale ambientale, **si è ritenuto doveroso spostare la viabilità di collegamento tra la nuova rotatoria e il campo sportivo compresa tra il polo tecnologico e il fabbricato storico da mantenere,** e questo perché la sezione stradale a disposizione tra il fabbricato storico e la pista ciclabile/canale deviatore Villoresi è di dimensioni insufficienti per consentire l'inserimento di una strada a doppio senso di marcia, gli opportuni marciapiedi laterali e il mantenimento della ciclabile stessa.
La possibilità data dalla realizzazione della viabilità al di sopra dell'edificio storico consente quindi di proseguire il già presente ed estremamente riconoscibile filare di alberi lungo la pista ciclabile in corrispondenza del campo sportivo, e rafforzare questo asse verde strettamente in relazione con la pista ciclabile, il canale deviatore Villoresi, viale Piemonte e la linea ferroviaria Milano-Novara-Torino. Questo evidente allineamento già presente nella seconda metà del lotto risulta quindi fortemente enfatizzato e funge anche da gradevole limite fisico dell'area a verde progettata attorno all'edificio storico.
Questo edificio sarà riqualificato integralmente e ceduto alla Città di Magenta con funzione di edificio polifunzionale, con ampi spazi all'aperto e anche coperti, un luogo pubblico di aggregazione in uno degli edifici storici del vecchio complesso ex-Novaceta.

07 **STATO DI PROGETTO**

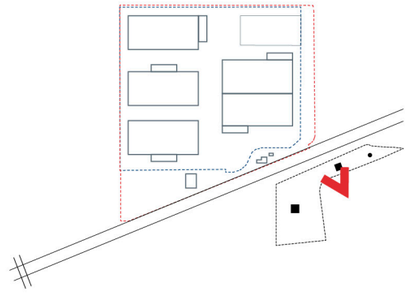
Progetto - Masterplan - Zoom porzione Sud


Nuova barriera verde su suolo privato
Nuova barriera verde su aree in cessione
~ 200 m
SOTTOSTAZIONE ELETTRICA N.2 Sup. 1240 mq
CAP HOLDING Sup. 700 mq
Barriera verde esistente
Edificio ex Infermeria
Ex pesa di ingresso
Muro di cinta esistente
Monumento a Mac Mahon
Ossario
Nuovo PA residenziale di futura realizzazione
Parcheggio pubblico campo sportivo
Villa Naj Oleari

L'area evidenziata in blu, posta al di là della linea ferroviaria Torino-Milano che attraversa la città, presenta già una fitta presenza di alte essenze arboree che la delimitano e proteggono proprio dal traffico ferroviario, lasciando quindi più aperto il fronte verso il centro della città. Il masterplan propone il maggior arretramento possibile degli edifici di maggior volume, così da avvantaggiare al massimo il ruolo di filtro delle 3 barriere a verde che si interpongono tra il nuovo complesso e i monumenti ed edifici di valore storico o vincolati.

07 **STATO DI PROGETTO**

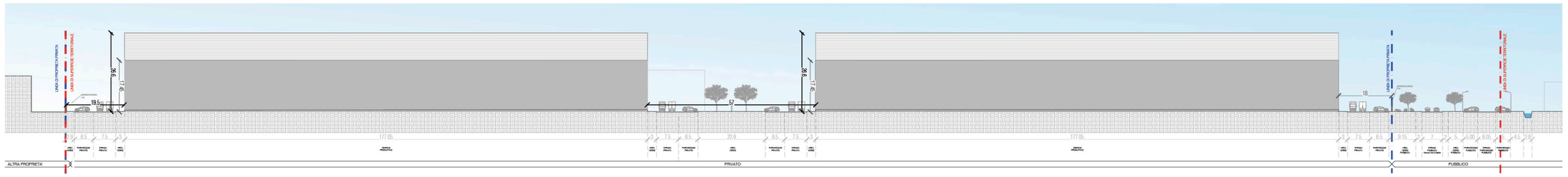
Progetto - Vista dal monumento Ossario



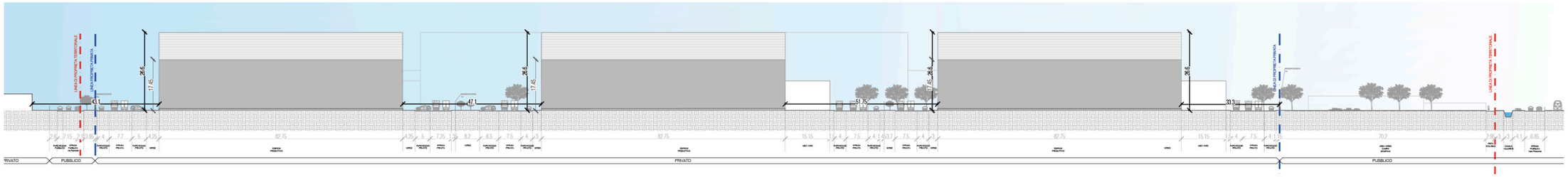
Impatto dell'oggetto di intervento molto limitato data
l'arretramento degli edifici e le barriere a verde interposte

07 **STATO DI PROGETTO**

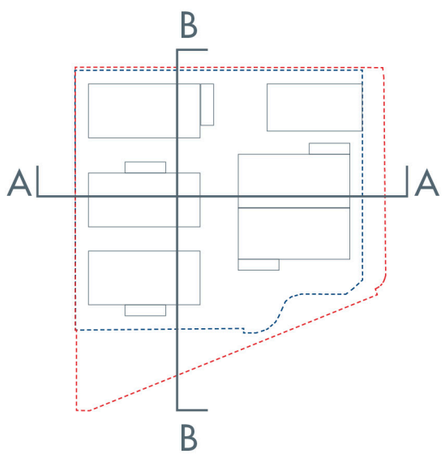
Sezioni



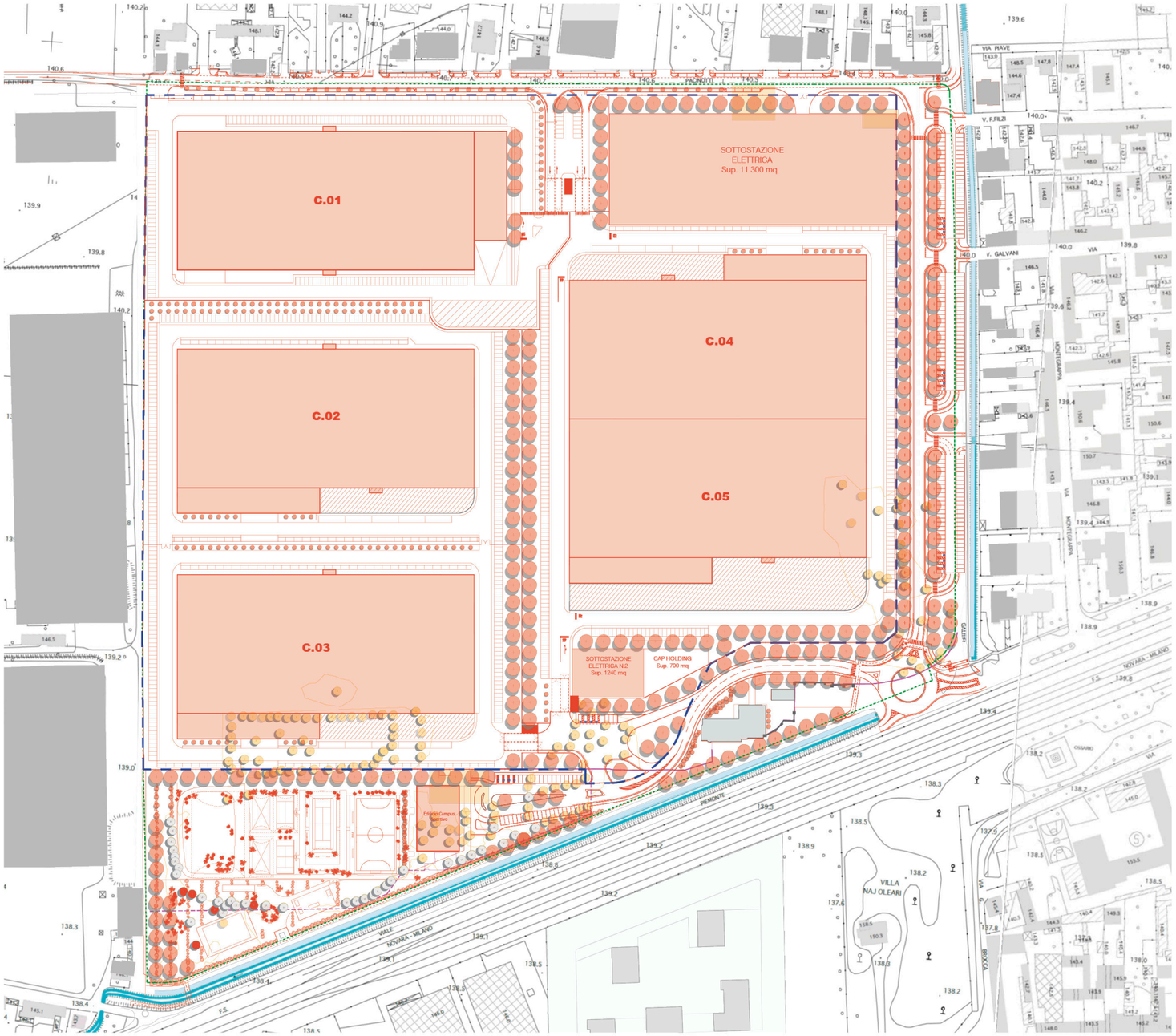
SEZIONE AA OVEST-EST



SEZIONE BB NORD-SUD

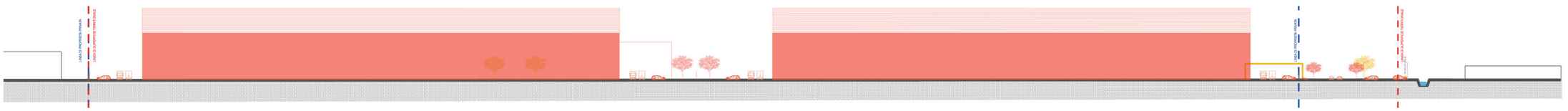


07 **CONFRONTO**
Masterplan

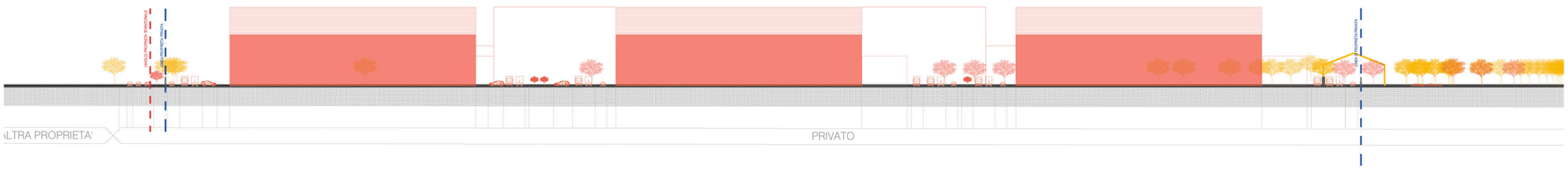


Si evidenzia che sarà necessario dar seguito alle demolizioni rimanenti al fine di completare l'assetto urbano di progetto.

07 **CONFRONTO**
Sezioni Territoriali

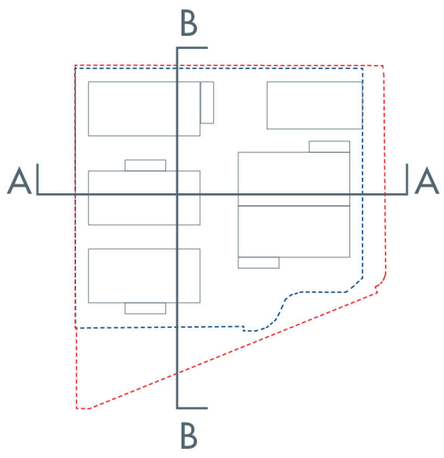


SEZIONE OVEST-EST

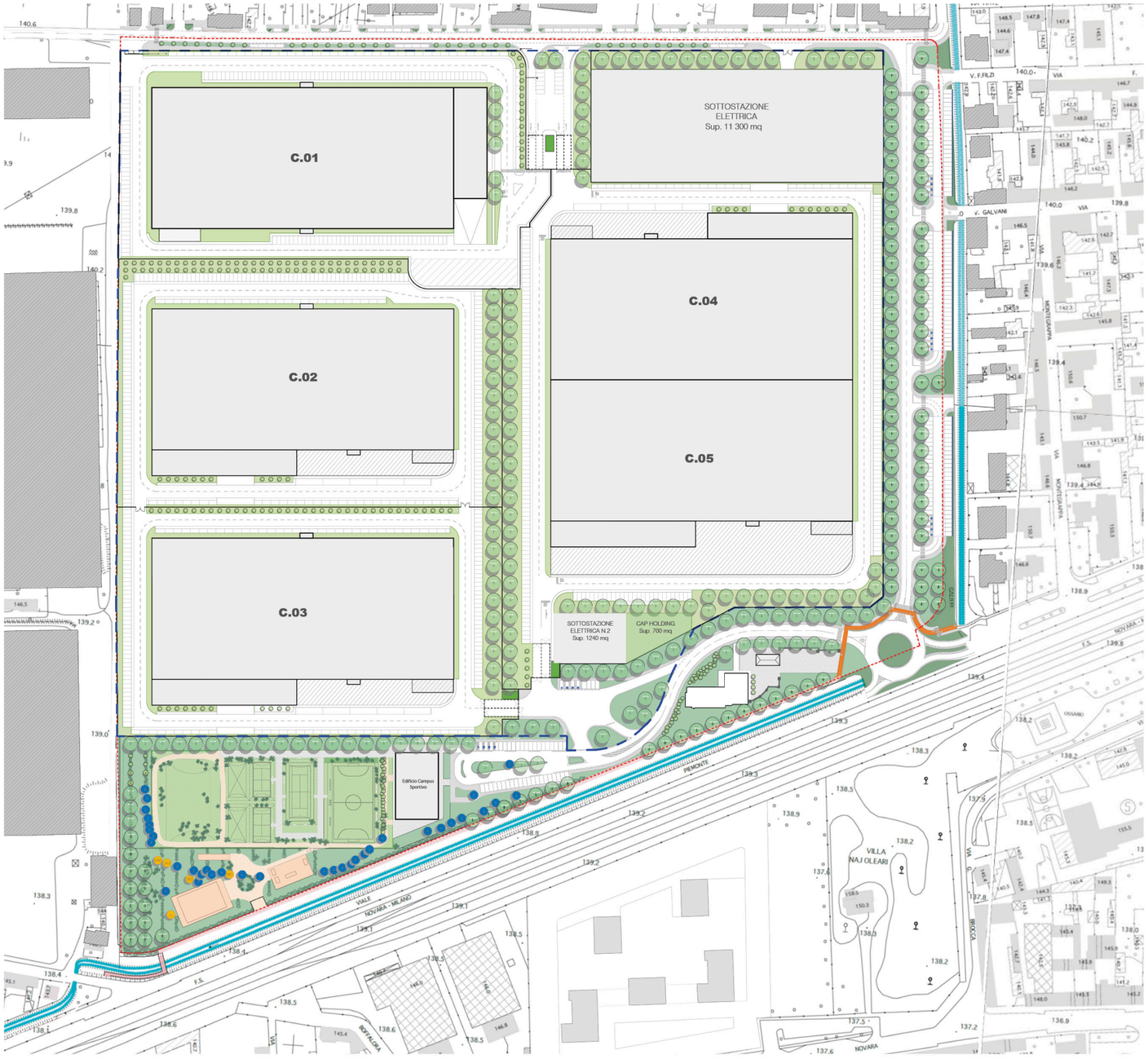


Sezione territoriale Nord-Sud - Stato di Fatto
1:1000

SEZIONE NORD-SUD



07 **CONFRONTO**
Progetto Botanico



LEGENDA

- Superficie Territoriale
- Superficie Fondiaria
- Aree a verde private
- Aree a verde cedute al pubblico
- Aree a verde già di proprità pubblica
- Aree a verde non permeabile

Totale Superficie Permeabile minima = Sup. Coperta ammessa x 0,3 =119.072,70 x 0,3 = **35.721,81 mq**
= Sup. Territoriale x 0,15 = 215.653,00 x 0,15 = **32.347,95 mq**

Totale Superficie Permeabile a progetto = 39.160,58 mq

Componente Arborea:

Esemplari arborei esistenti prima delle demolizioni - tot. 413 esemplari

- Esemplari arborei esistenti da mantenere - 35 esemplari
- Esemplari arborei esistenti danneggiati - 5 esemplari

tot. esemplari arborei mantenuti = 40

Esemplari di Prima grandezza (altezza chioma > 12m) messi a dimora - **257 esemplari**

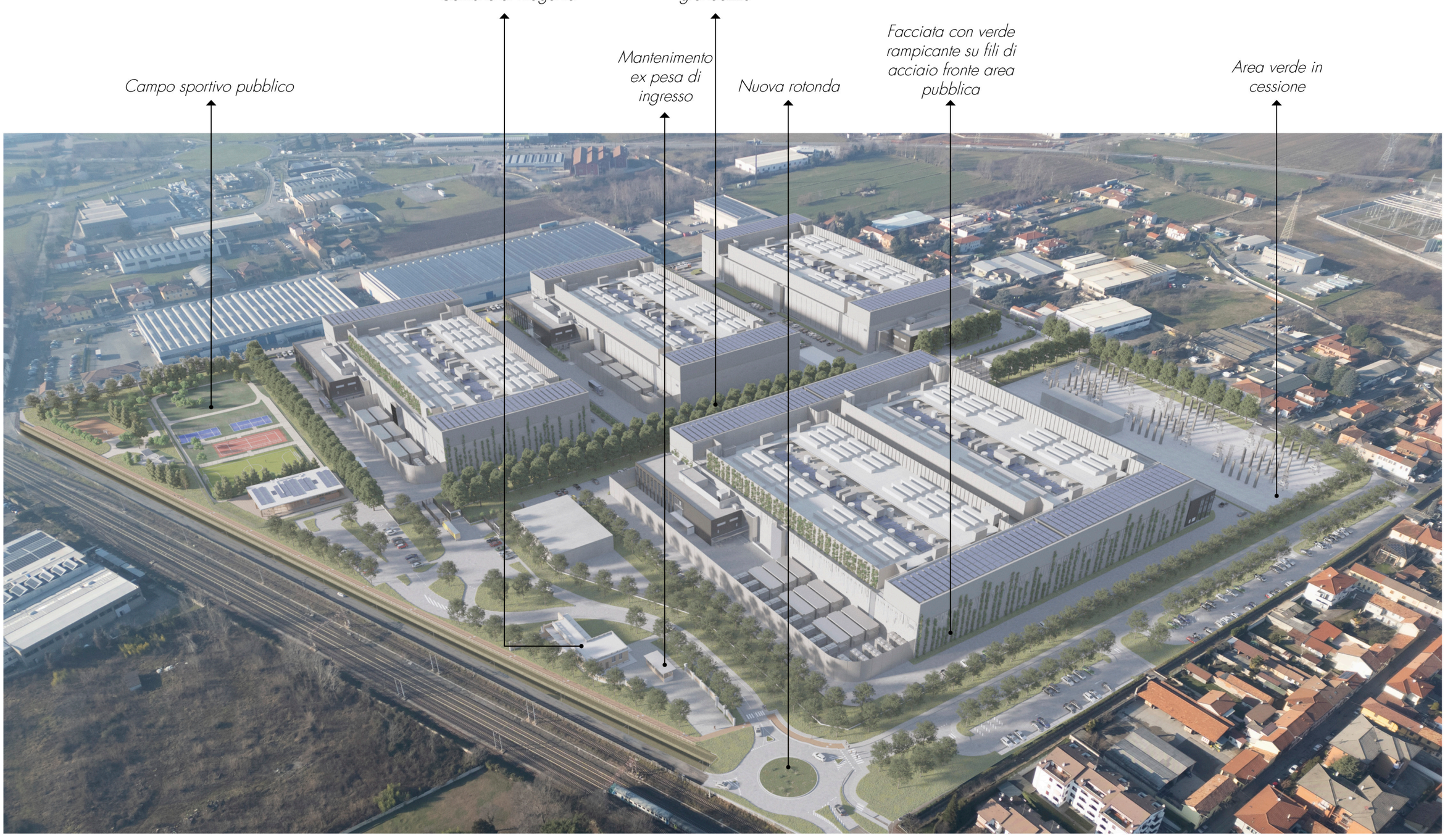
Esemplari tipo: Celtis Australis (**95 esemplari**), Tilia Cordata (**162 esemplari**)

Esemplari di seconda grandezza (altezza chioma 8-12 m) messi a dimora - **222 esemplari**

Esemplari tipo: Carpinus Betulus Pyramidalis (**14 esemplari**), Parrotia Persica "Vanessa" (**208 esemplari**)

07 **STATO DI PROGETTO**
Planimetria

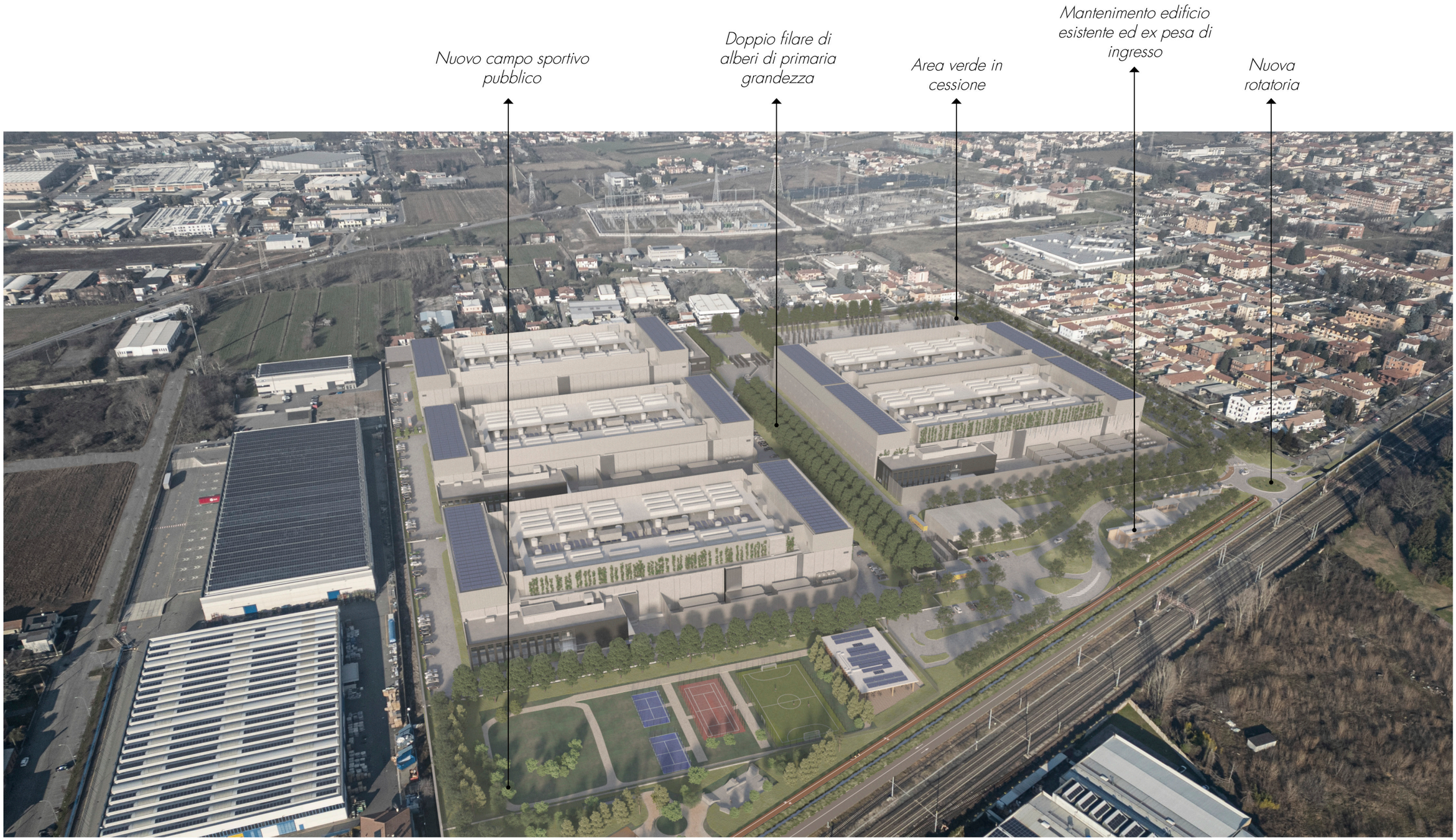
* DISCLAIMER:
Si rimanda alle singole comunicazioni di intervento (SCIA) la definizione finale dell'organizzazione interna del lotto o i dettagli dei singoli edifici. L'organizzazione interna alla superficie fondiaria, la sagoma e numero degli edifici rappresentati, il trattamento delle facciate e l'intervento del verde sono indicativi e possibili oggetto di revisione da parte del proponente così come espresso anche nella convenzione allegata.


Campo sportivo pubblico
Mantenimento edificio esistente ceduto al Comune di magenta
Mantenimento ex pesa di ingresso
Doppio filare di alberi di primaria grandezza
Nuova rotonda
Facciata con verde rampicante su fili di acciaio fronte area pubblica
Area verde in cessione

---

07 **STATO DI PROGETTO**
Planimetria

* DISCLAIMER:
Si rimanda alle singole comunicazioni di intervento (SCIA) la definizione finale dell'organizzazione interna del lotto o i dettagli dei singoli edifici. L'organizzazione interna alla superficie fondiaria, la sagoma e numero degli edifici rappresentati, il trattamento delle facciate e l'intervento del verde sono indicativi e possibili oggetto di revisione da parte del proponente così come espresso anche nella convenzione allegata.


Nuovo campo sportivo pubblico
Doppio filare di alberi di primaria grandezza
Area verde in cessione
Mantenimento edificio esistente ed ex pesa di ingresso
Nuova rotatoria

07 **STATO DI PROGETTO**
Ingresso da rotatoria

* DISCLAIMER:
Si rimanda alle singole comunicazioni di intervento (SCIA) la definizione finale dell'organizzazione interna del lotto o i dettagli dei singoli edifici. L'organizzazione interna alla superficie fondiaria, la sagoma e numero degli edifici rappresentati, il trattamento delle facciate e l'intervento del verde sono indicativi e possibili oggetto di revisione da parte del proponente così come espresso anche nella convenzione allegata.

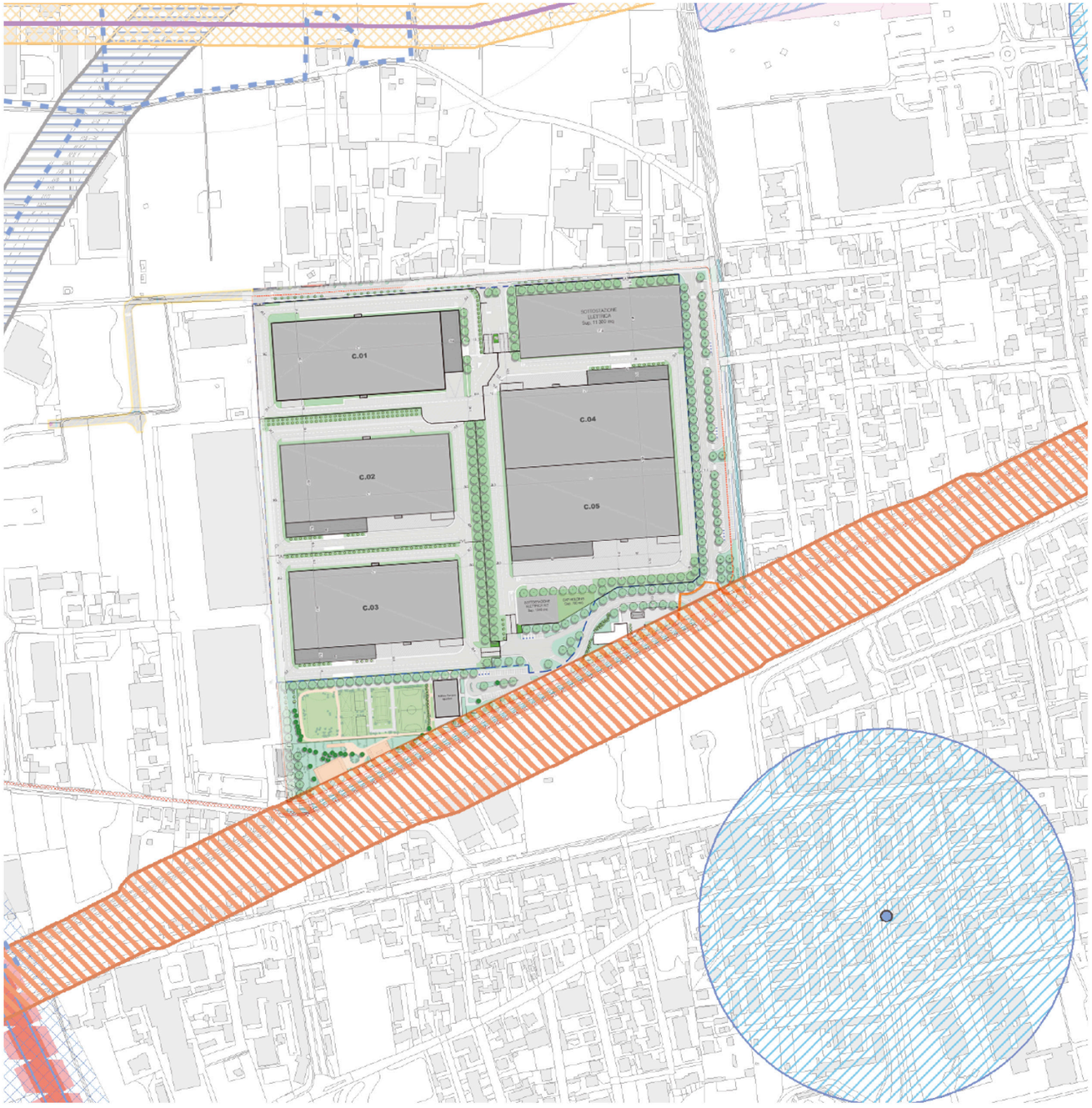
08 COERENZA STATO DI PROGETTO CON I VINCOLI DI PIANO

08 **STATO DI PROGETTO**
Vista volo d'uccello

* DISCLAIMER:
Si rimanda alle singole comunicazioni di intervento (SCIA) la definizione finale dell'organizzazione interna del lotto o i dettagli dei singoli edifici. L'organizzazione interna alla superficie fondiaria, la sagoma e numero degli edifici rappresentati, il trattamento delle facciate e l'intervento del verde sono indicativi e possibili oggetto di revisione da parte del proponente così come espresso anche nella convenzione allegata.

08 **COERENZA CON I VINCOLI URBANISTICI DI PIANO**

Sovrapposizione progetto con tav: DA 03a Vincoli infrastrutturali e ambientali



Fascia di rispetto della ferrovia (30 m dal binario più esterno)

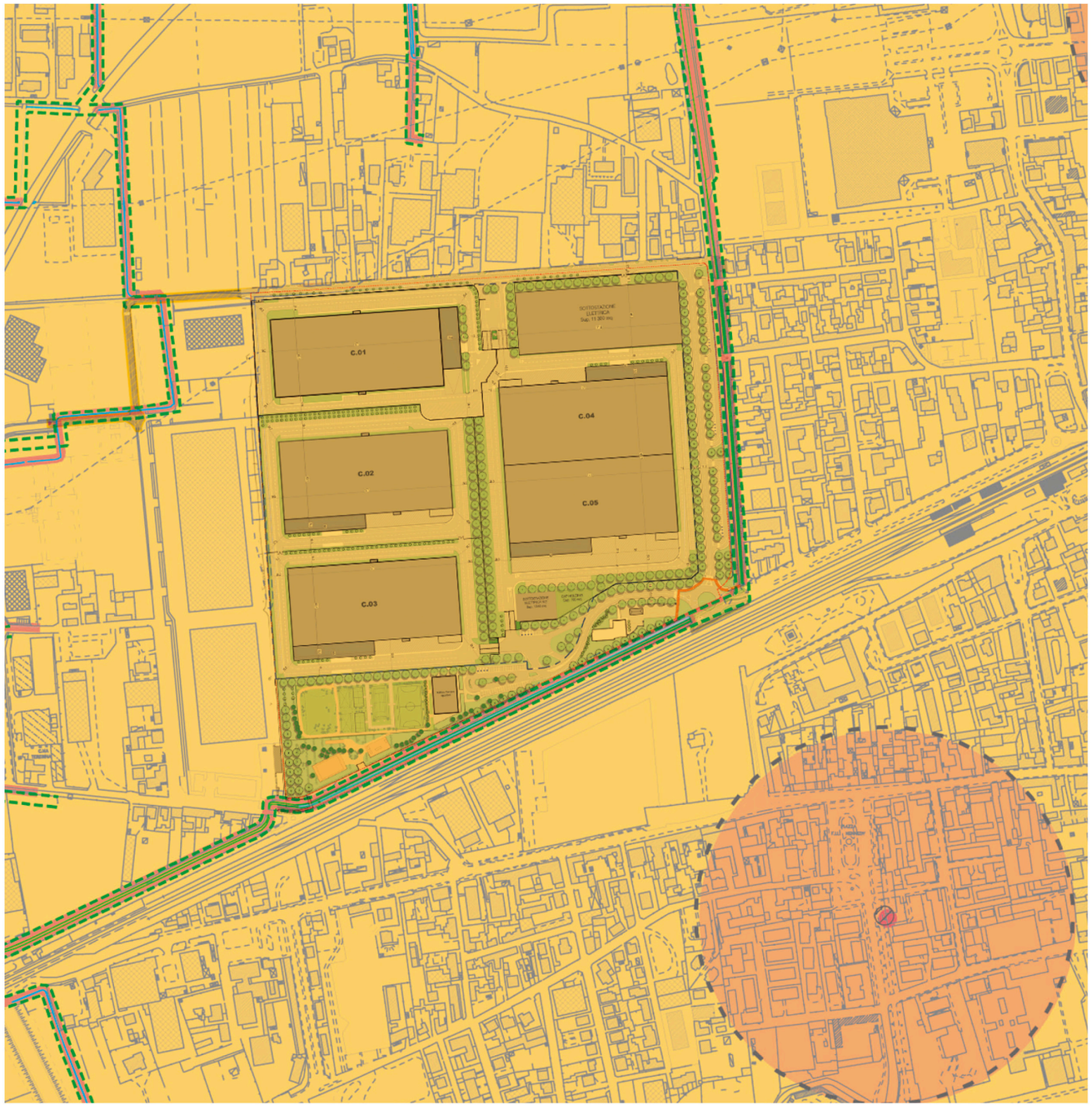
Si sottolinea che una porzione dell'area di progetto si colloca all'interno di questa zona; tuttavia, in questa sovrapposizione, saranno sviluppate esclusivamente aree destinate a sistemazioni esterne, evitando la costruzione di nuovi edifici.

L'edificio **esistente** ex - infermeria per cui la Soprintendenza ha espresso il parere di mantenimento ricade nella fascia di rispetto di 30m.

Dalla sovrapposizione del nuovo sviluppo planivolumetrico sulle Tavole dei Vincoli del PGT di Magenta si evince che tutti i limiti fisici e di rispetto sono stati correttamente valutati e integrati nel progetto.

08 **COERENZA CON I VINCOLI URBANISTICI DI PIANO**

Sovrapposizione progetto con tav: DA 04a Vincoli Geologici idrigi e idrogeologici



Corso d'acqua con fascia di rispetto pari a 6 metri misurati dal piede arginale esterno alla sommità della sponda incisa.

La realizzazione del parcheggio a raso lungo la fascia di rispetto del canale deviatore Villoresi è già stata preliminarmente positivamente condivisa con il Consorzio stesso in virtù di quanto espresso nelle Norme Tecniche d'attuazione del Regolamento Idraulico, le quali prevedono una serie di attività vietate, concesse e ammesse previa autorizzazione.

La realizzazione di parcheggi a raso non fa parte delle attività vietate, mentre è ammessa previa autorizzazione precedente l'esecuzione, **la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili tali da non pregiudicare le operazioni di manutenzione del corso d'acqua, strade in genere.**

Nello specifico, andando a realizzare dei parcheggi a raso in luogo di una strada già esistente, e oltretutto per una lunga porzione incrementando la parte a verde tra la superficie asfaltata e il ciglio della sponda, si è condivisa con il Consorzio la fattibilità del futuro rilascio dell'autorizzazione a condizione che siano concessi almeno 2 attività manutentive degli argini durante l'anno prevedendo l'occupazione dell'intera area più prossima agli stessi per le operazioni, e che non siano previste opere di piantumazione a ridosso degli argini stessi.

08 CONFRONTO DELLE AREE DELLO SCHEMA CON PLANIVOLUMETRICO

SCHEMA DISTRIBUTIVO DA PGT

PROGETTO
- Produttivo di tipo innovativo e relativi servizi
- Aree in cessione: impianti sportivi
- Aree in cessione: verde e parcheggi
- Parcheggi
- Nuova viabilità

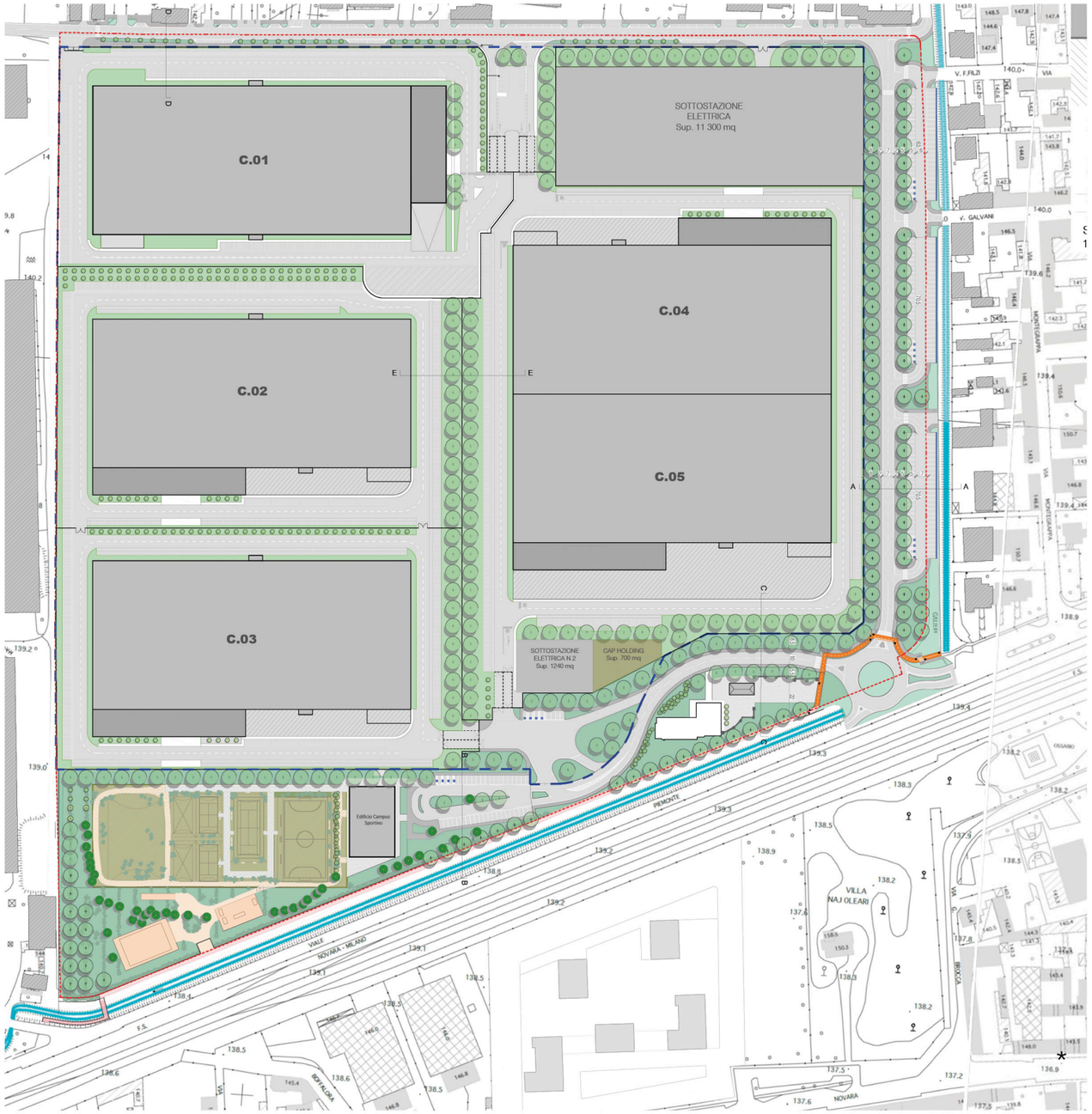
INTORNO ESISTENTE
- Corridoio verde esistente

SCHEMA DISTRIBUTIVO DA PROGETTO

Il rispetto concettuale, funzionale e in termini di proporzioni e dimensioni dello schema distributivo espresso nello scheda d'ambito relativa al lotto è ben evidenziato dallo schema qui rappresentato.

08 **COERENZA DEL PLANIVOLUMETRICO CON LA SCHEDA DI PROGETTO**

Verifica SLP di progetto, superficie coperta e verde privato



SUPERFICI	
(st) SUPERFICIE TERRITORIALE	215.653,00 mq
(sf) SUPERFICIE FONDIARIA	171.540,00 mq

SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE	SUPERFICIE CEDUTA	SLP MAX	SLP DI PROGETTO	SUPERFICIE COPERTA AMMESSA	SUPERFICIE COPERTA DA PROG.
St x 0,2	St - Sf	St x 0,6	Verificato	Sf x 0.7	Verificato
43.130,6 mq	44.113,00 mq	129.391,8 mq	122.390,00 mq *1	119.072,70 mq	88.124,00 mq

SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	SUPERFICIE PERMEABILE DA PROG.	SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGI	SUPERFICIE PARCHEGGI DA PROGETTO
Sc ammessa x 0,3 *2	Verificato	Slp max x 0,3 *4	Verificato
35.721,81 mq	39.160,58 mq	38.817,54 mq	39.177,60 mq
St x 0,15 *3			
32.347,95 mq			

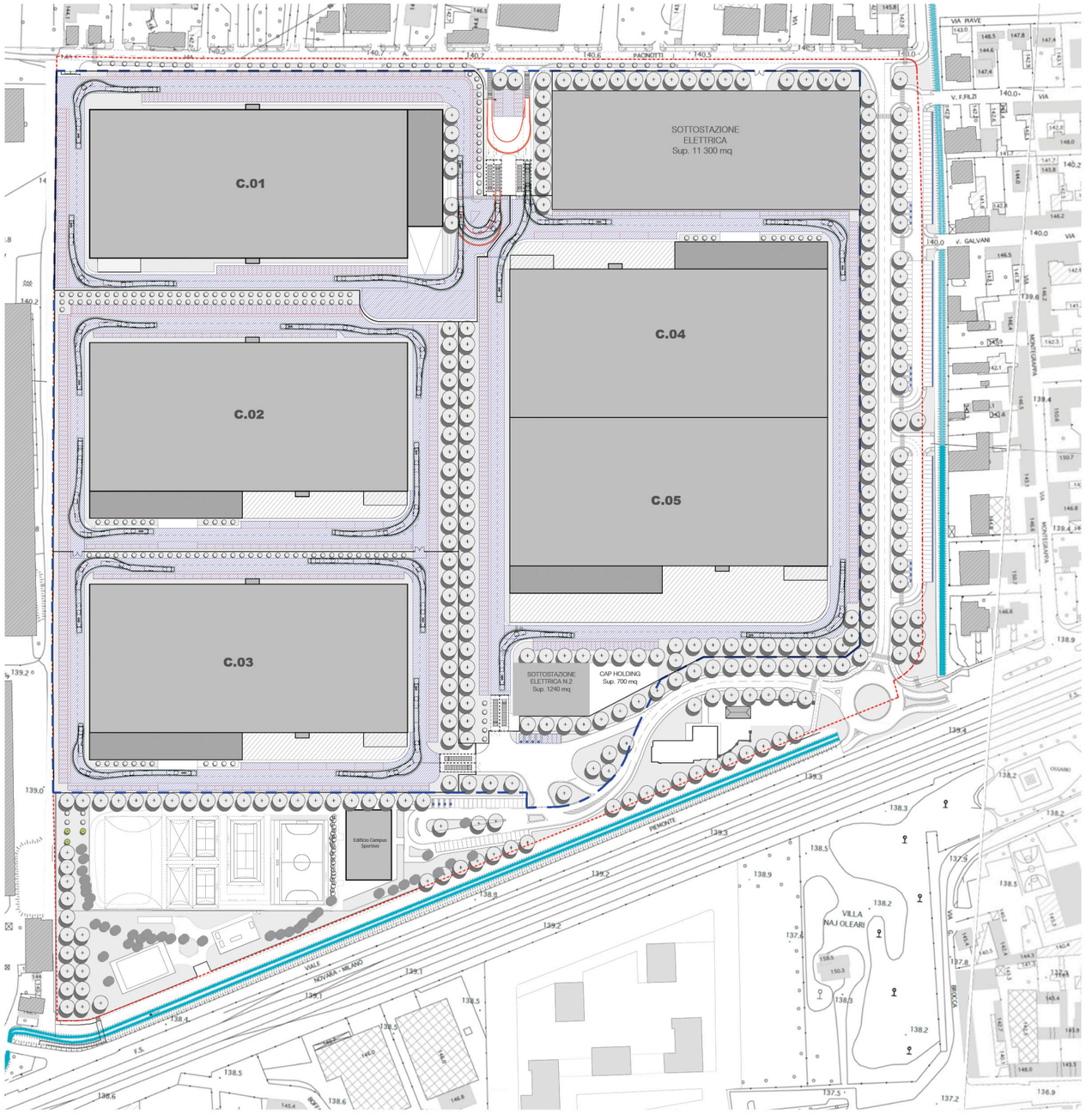
TOTALE SUPERFICIE PERMEABILE ESTERNA ALLA SUPERFICIE FONDIARIA	
FASE 1 - Via A. Pacinotti	509,23
FASE2 - Parcheggio Via Galileo Galilei	4.540,97
FASE 3 - Via Piemonte	3.142,79
FASE 4 - Centro Sportivo Viale Piemonte	8.238,16
TOT. Mq	16.431,15 mq

TOTALE SUPERFICIE PERMEABILE INTERNA ALLA SUPERFICIE FONDIARIA	
TOT. Mq	22.729,43 mq

Le verifiche urbanistiche sono state svolte con l'indice edificatorio massimo ammisibile garantendo quindi la possibilità di sviluppare la quantità di SLP rimanente.
La proposta del Layout degli edifici e relative dimensioni è indicativa e passibile di modifiche in fasi di presentazione dei titoli edilizi di ogni singolo edificio. I seguenti titoli edilizi rispetteranno i limiti imposti dalla scheda d'ambito e dai limiti altresì elencati nelle regole speciali allegate al piano attuativo.

08 **COERENZA DEL PLANIVOLUMETRICO CON LA SCHEDA DI PROGETTO**

Verifica legge n.12/1989 in materia di parcheggi (detta Legge Tognoli)



LEGENDA

- Superficie Territoriale
- Superficie Fondiaria
- Stallo macchina 2,5 x 5 m
- Superficie di Parcheggio Privato compreso di spazio di manovra

SLP CONCESSA

Superficie Territoriale x 0,6 **215.653 x 0,6 = 129.391,8 mq**

SLP Realizzata da progetto **122.390,00 mq**

CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI

Mq di parcheggi richiesti = **129.391,8 x 3 x 0,1 = 38.817,54 mq**

Mq di parcheggi da progetto = **39.177,60 mq**

09 SUGGESTIONI ARCHITETTONICHE

09 **REFERENCE FACCIATE**
Suggestioni architettoniche e ipotesi progettuali

Nelle seguenti slide si rappresentano alcune suggestioni del possibile aspetto estetico dei principali volumi che caratterizzeranno il campus in oggetto di sviluppo. Le soluzioni proposte derivano da data center già eseguiti dalla proprietà in contesti ambientali simili a quelli di Magenta, **sensibili ad una corretta integrazione con l'abitato cittadino e con una preziosa area verde quale il Parco del Ticino.**

Per questo motivo **il corpo principale degli edifici potrà essere realizzato in materiali dai colori tenui e neutri,** sul quale rivestimento una maglia metallica faciliterà la puntuale **crescita di verde rampicante regimentato.**

I locali tecnici in copertura saranno schermati da grigliati metallici dai colori neutri e dall'impatto leggero, coniugando l'aspetto tecnico con una eleganza materica.

I volumi più bassi, destinati ad ufficio e deposito sono caratterizzati da una facciata che alterna elementi vetrati a porzioni piene.

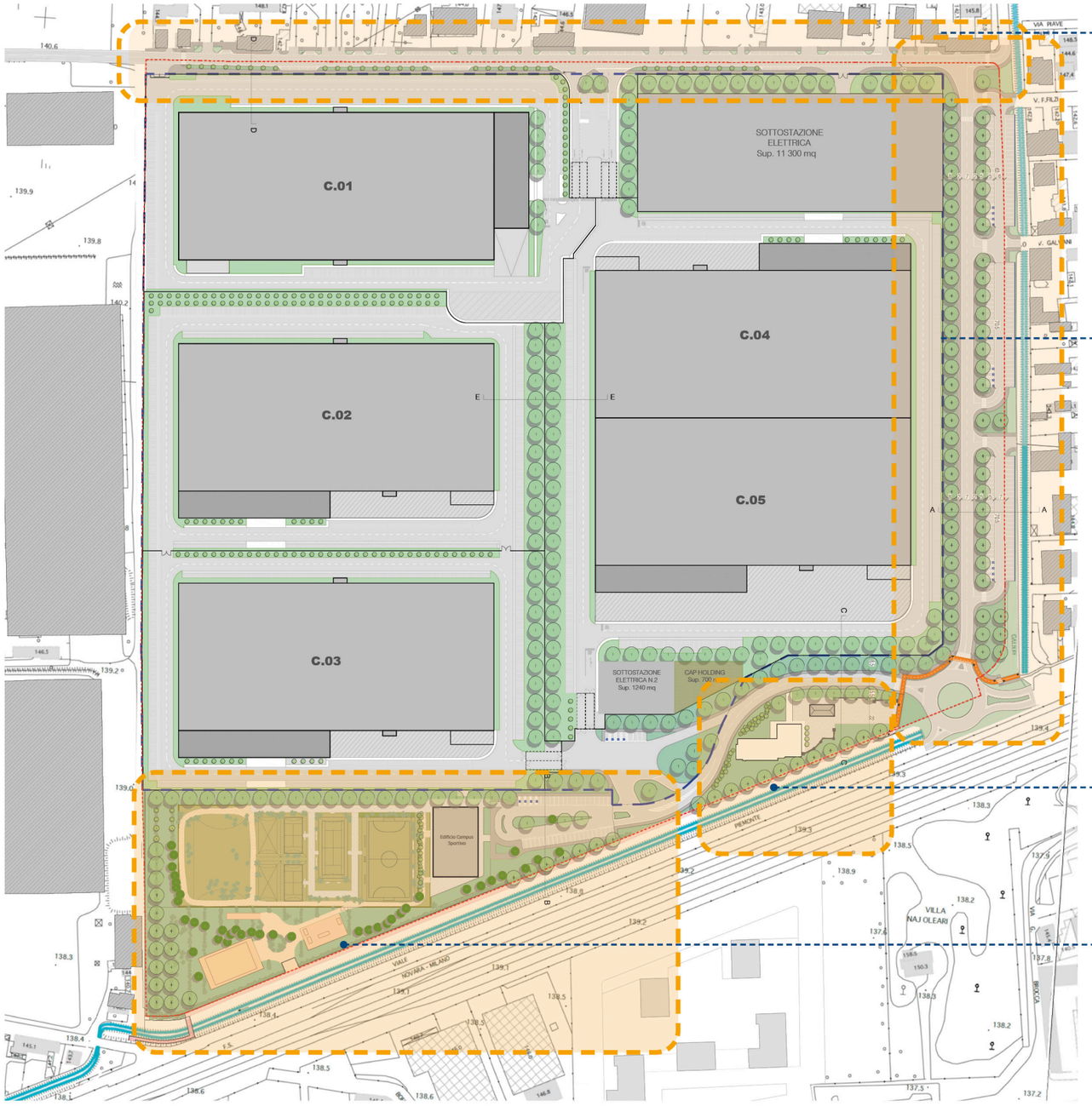
La copertura di questi volumi ad uso ufficio sarà utilizzata per l'installazione di impianti fotovoltaici.

09 **REFERENCE FACCIATE**

Suggestioni architettoniche e ipotesi progettuali

10 AREE A CESSIONE

10 **AREE A CONCESSIONE**
Identificazione



VIABILITÀ NORD: VIA PACINOTTI

Sviluppo di nuovi posti auto lungo la strada esistente e nuovo filare di alberi di media grandezza

VIABILITÀ EST: AREE VERDI E PARCHEGGIO PUBBLICO

Sviluppo di nuovi posti auto lungo la strada di nuova fondazione fiancheggiati da filari di alberi.

AREA EX - INFERMERIA + EX PESA

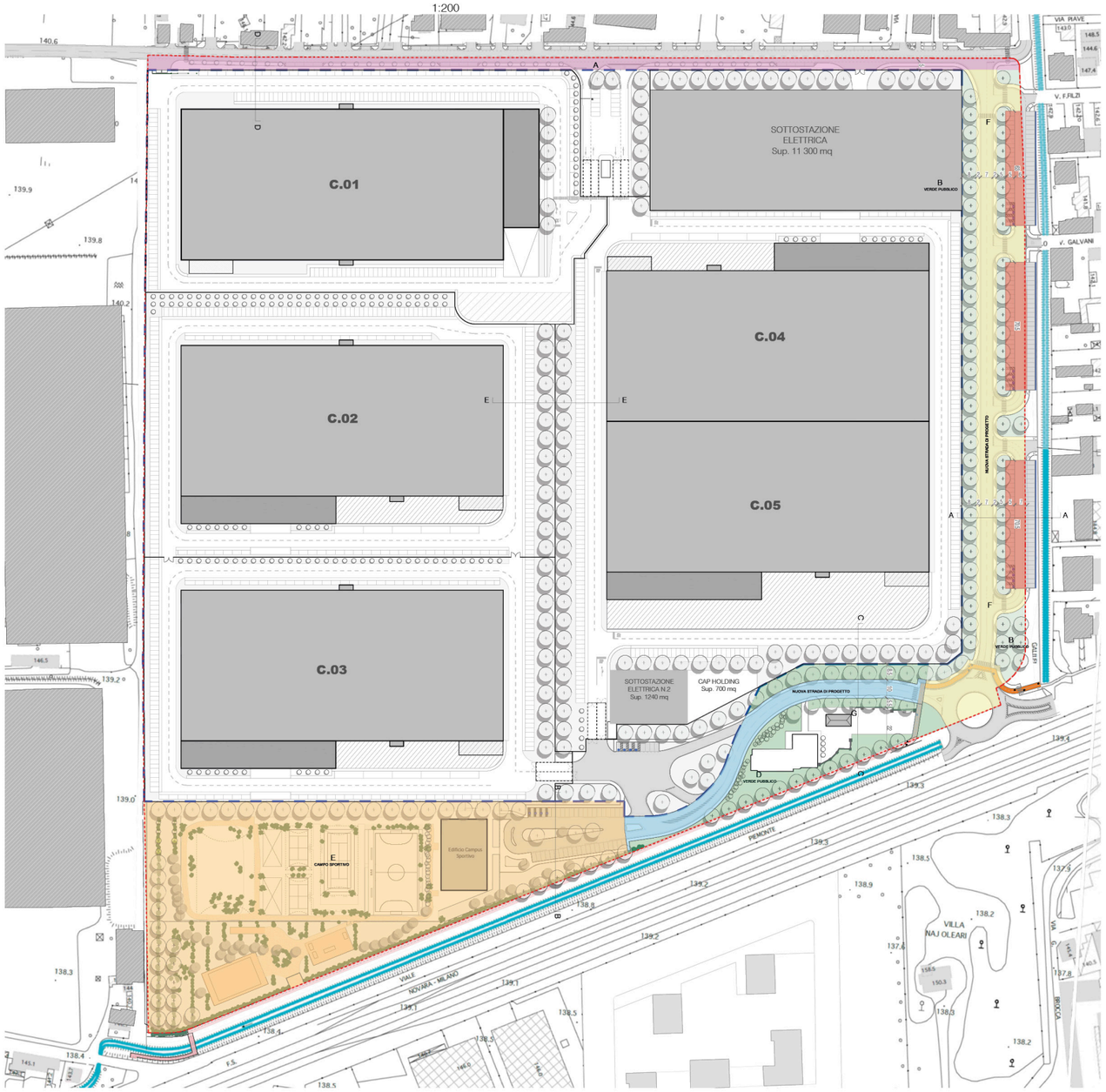
Recupero edificio esistente in cessione al Comune di Magenta con funzione di edificio polifunzional, riqualificazione della ex pesa e valorizzazione della porzione compresa dalla recinzione esistente.

CAMPUS SPORTIVO

Aree atrezzate per campi sportivi e edificio di supporto di nuova fondazione

10 **REGIME DEI SUOLI**

Aree fondiarie/Aree cessione urbanizzazioni primarie e secondarie



Superfici

Superficie Territoriale	215.653,00	*mq*
Superficie Fondiaria	171.540,00	*mq*

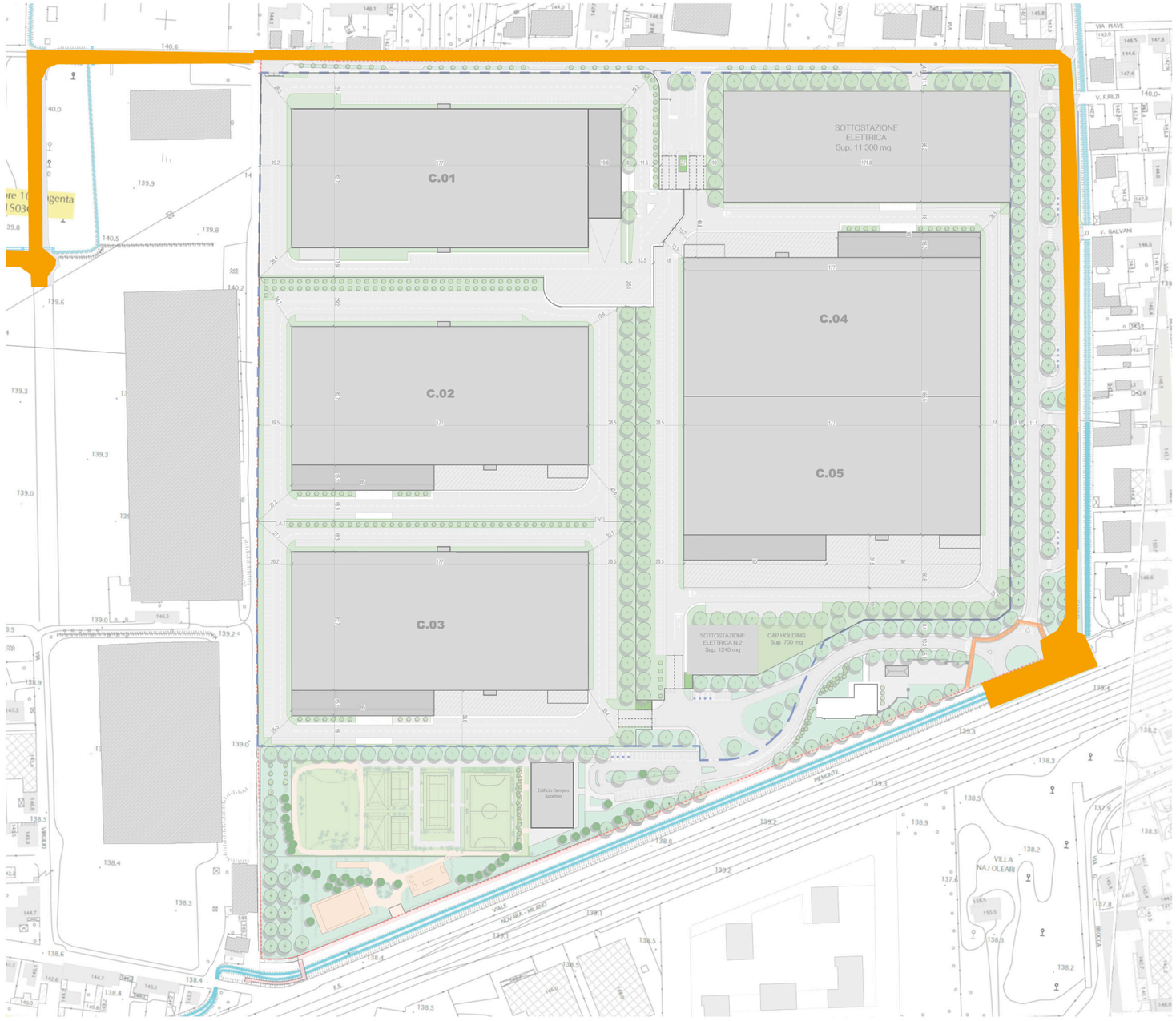
Verifica a Standard

SLP AMMESSA = 0,6 St da Rilievo	*215.653,00*	*x*	*0,6*	=	**129.391,80**	*mq*
Standard dovuti: minimo 20% della Superficie Territoriale	*215.653,00*	*x*	*0,2*	=	**43.130,60**	*mq*
minimo 20% della SLP ammessa	*129.391,80*	*x*	*0,2*	=	**25.878,36**	*mq*

Fasizzazione		Dotazioni territoriali e Parcheggi pubblici		
A.01	A)	Cessione gratuita di area da adibirsi a parcheggio, verde pubblico ed adeguamento della sezione stradale di via Pacinotti	**3.154,54**	*mq*
A.02	B)	Verde pubblico lungo la via di nuova realizzazione nell'attuale Via Galileo Galilei	**4.591,48**	*mq*
A.02	C)	Nuovo parcheggio pubblico lungo la via di nuova realizzazione nell'attuale Via Galileo Galilei	**2.197,68**	*mq*
A.03	D)	Verde pubblico adiacente a Viale Piemonte ad uso dell'edificio esistente	**3.021,55**	*mq*
A.05	E)	Campo sportivo di uso pubblico, posto al vertice inferiore occidentale del PA, lungo viale Piemonte	**21.471,96**	*mq*
	TOTALE STANDARD REPERITI		**34.437,21**	*mq*
A.02	F)	Nuova viabilità sostituitva via Galileo Galilei	**5.726,43**	*mq*
A.03	G)	Viabilità per campo sportivo parallela a Viale Piemonte	**2.192,28**	*mq*
	TOTALE AREE A CESSIONE STANDARD		**42.355,92**	*mq*
			42.355,92 + 534,14 (Sup. ex infermeria) + 1.222,94 (sup.pavimentata ingresso ex infermeria) = 44.113,00	**mq**

10 **SCOMPUTI**

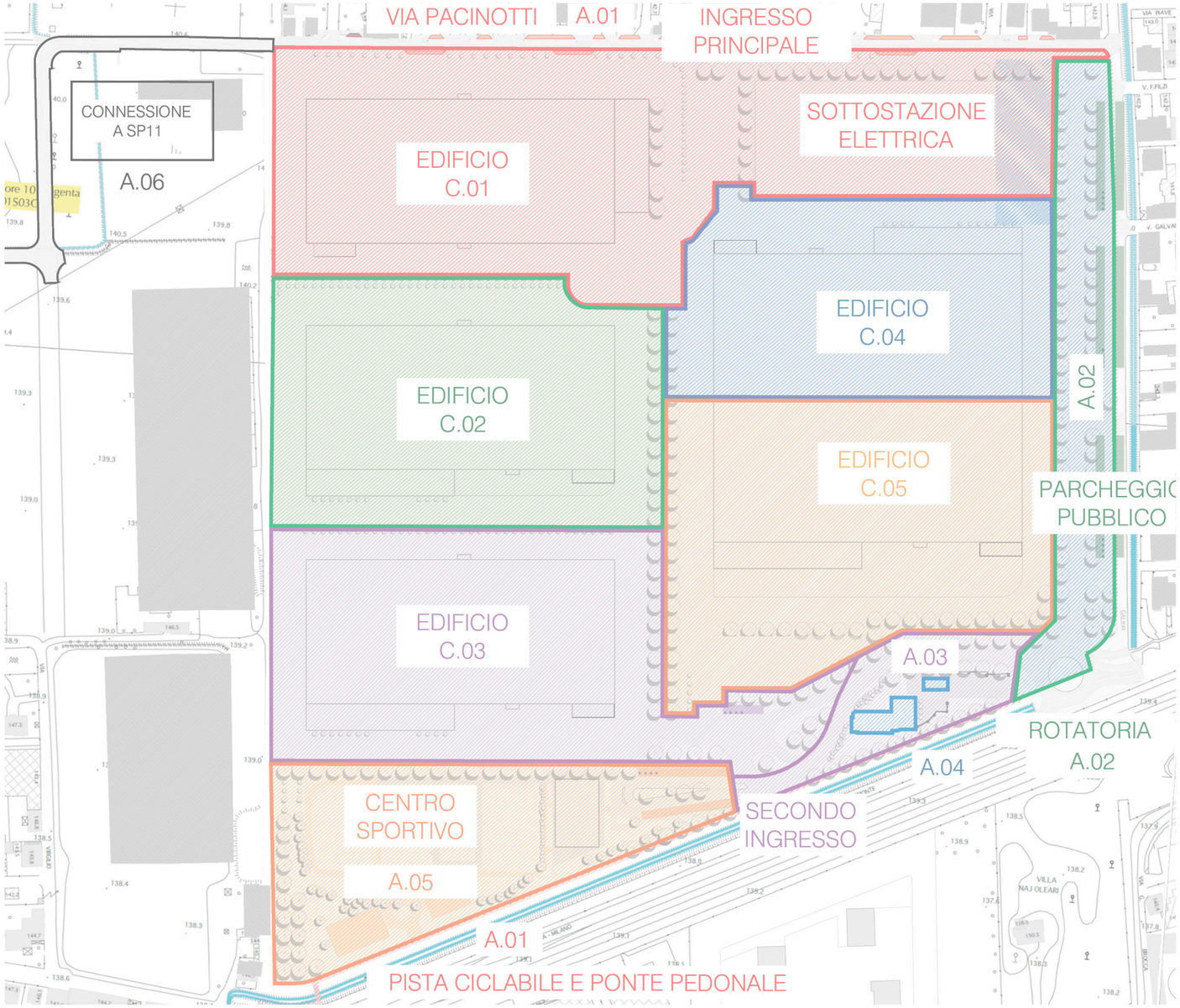
Aree a scomputo degli oneri da realizzare **fuori** dal comparto di proprietà



Area di intervento opere extra comporto da realizzarsi: 11.659,5 mq

Planimetria Generale - Stato di Progetto

10 IPOTESI DI FASIZZAZIONE DEI LAVORI: AREE PRIVATE CON OPERE PUBBLICHE ASSOCIATE



FASE 1	
PUBBLICO	A.01 - Adeguamento della sezione stradale di Via Pacinotti
	A.01 - Sistemazione recinzione, pista ciclabile e ponte pedonale
PRIVATO	Realizzazione Edificio C.01
	Realizzazione della Sottostazione Elettrica
	Realizzazione ingresso edificio C.01
FASE 2	
PUBBLICO	A.02 - Realizzazione nuova Via Galileo Galilei, compresa la rotatoria
	A.02 - Nuovi parcheggi e sistemazione aree verdi
PRIVATO	Realizzazione Edificio C.02
FASE 3	
PUBBLICO	A.03 - Realizzazione nuova viabilità Sud
	A-03 - Sistemazione aree verdi
PRIVATO	Realizzazione Edificio C.03
FASE 4	
PUBBLICO	A.04 - Riqualificazione e rifunzionalizzazione edificio Ex portineria
PRIVATO	Realizzazione Edificio C.04
FASE 5	
PUBBLICO	A-05 - Realizzazione edificio nuovo centro sportivo
	A.05 - Centro sportivo sistemazioni esterne
	A.05 - Riqualificazione manto pista ciclabile
PRIVATO	Realizzazione Edificio C.05
FASE INDIPENDENTE	
PUBBLICO	A.06 - Connessione a SP11

DISCLAIMER:

Proposta di fasizzazione dello sviluppo del progetto. Ad ogni fase dello sviluppo privato corrisponde la realizzazione di alcune opere per la comunità. L'ordine di sviluppo degli edifici privati interni alla fondiaria privata è in fase di definizione e potrebbe subire variazioni in base ai lavori di preparazione del sito.

11 FOCUS: CAMPO SPORTIVO

---

11 **CAMPO SPORTIVO**
Stato di Fatto e Progetto

Il progetto consiste in un nuovo centro sportivo composto da un edifico comprendente servizi con punto ristoro, spogliatoi e parcheggi di pertinenza. Esternamente all'edificio troviamo 4 campi da gioco privati. Oltre agli spazi per l'attività fisica, sono previsti spogliatoi ben attrezzati per i giocatori, garantendo comfort e privacy. Il grande punto ristoro all'interno del centro offre un luogo accogliente per rilassarsi e socializzare dopo l'allenamento o durante le partite. L'obiettivo è creare un ambiente inclusivo e stimolante che promuova lo sport, il benessere e la socializzazione, contribuendo alla crescita della comunità.

IL CAMPUS PRIVATO – I TERRENI DA GIOCO E GLI SPAZI PUBBLICI:

Le attività sportive ed i campi da gioco sono stati scelti e sistemati secondo diversi principi. Gli sport sono stati selezionati con aiuto dei dati commerciali di alcuni players nazionali nella realizzazione di campi da gioco e i terreni proposti potrebbero rappresentare un'effettiva e competitiva opportunità commerciale per un ipotetico gestore.

I terreni da gioco sono stati posizionati in modo da limitare l'abbattimento degli alberi esistenti e con uno sguardo verso la trasformabilità e flessibilità dell'offerta sportiva. Infatti non tutto il terreno è stato occupato permettendo nel futuro la realizzazione di altri campi da gioco ed altri sport a seconda delle esigenze. Anche l'edifico segue un principio simile potendo gli spogliatoi aumentare secondo il bisogno e l'affollamento dei campi. Per massimizzare la sostenibilità economica dei terreni da gioco, ogni terreno ha un perimetro libero necessario per la futura costruzione di una struttura di copertura che potrà permettere l'esercizio delle attività in qualsiasi ora del giorno e in qualsiasi momento dell'anno.

La parte non attualmete occupata dei terreni, è perimetrata con una promenade in un pavimento drenante che ripropone il tracciato della precedente pista di atletica del comparto industriale Novaceta ormai demolito.

L'alberatura intorno il perimetro della proprietà, è piantumato con alberi a medio fusto per ridurre i disturbi acustici che potrebbero prodursi all'interno del campo verso le abitazioni in prossimità.

IL CAMPUS PRIVATO – L'EDIFICIO:

L'edificio è composto da 2 blocchi funzionali: uno pubblico ed uno provato. Questa semplice divisione degli spazi si ripercuote anche sulla scelta della materialità per le facciate esterne dell'edificio. **Il blocco pubblico comprendente il punto ristoro con tavolini e bancone è totalmente trasparente e aperto sul giardino di pertinenza, pista ciclabile e canale Villoresi.** Al suo interno prevale la sensazione calorosa tipica dei materiali legnosi. Infatti la struttura è in legno a vista abbinata ad un pavimento in bamboo industriale anch'esso nella palette dei toni caldi. Sempre nella parte pubblica sono situate le cucine, i servizi e back-office dipendenti. **Nella parte privata invece ci saranno spogliatoi, docce, depositi uffici e servizi igienici.**

Entrambi i blocchi avranno accessi separati e opposti per permetter facile accesso sia dal lato campo, che dal lato parcheggio.

MATERIALITÀ:

La materialità prende spunto dalla divisione funzinale e ragione per contrasti. **La parte pubblica vuole esssere trasparente e leggera, mentre quella privata piu opaca e introversa. Esternamente l'edificio mette in risalto la sua ossatura di legno**. Questa struttura sorregge un tetto orizzontale anch'esso in legno che include e protegge i due blocchi funzionali sottostenti. Le due materialità dei blocchi rappresentano e identificano le differenti funzioni nel prospetto pubblico.

Il tetto ospita un impianto fotovoltaico e pannelli solari per acqua calda sanitaria. Tutti gli impianti saranno decentralizzati in un volume non coperto al lato dell'edificio. Nessun volume tecnico sarà posizionato sulla copertura. Le pavimentazioni esterne saranno composte a autobloccanti permeabili all'acqua composti prevalentemente con materiali riciclatie nei pressi dell'attacco a terra questi autobloccanti si fonderanno, con un gradiente stabilito, con dei blocchetti di pavè di legno.

IL PARCO PUBBLICO – I TERRENI DA GIOCO E GLI SPAZI PUBBLICI:

Oltre all'ambito privato del campus sportivo **il progetto include un parchetto pubblico attrezzato di libero accesso adiacente al confine privato del campus sportivo**. Queste due aree verdi saranno separate da una recinzione fisica. Il parchetto prevede 3 attività: uno skatepark orizzontale con dei railings e trampolini, un campo da basket, e un campo da bocce. I campi da gioco sono sistemati in modo da ridurre al massimo l'abbattimento di alberi preesistenti.

Si potrà accedere direttamente al parchetto pubblico dalla pista ciclabile difronte al canale

11 **STATO DI PROGETTO**

Planimetria di dettaglio dell'ingresso a SUD

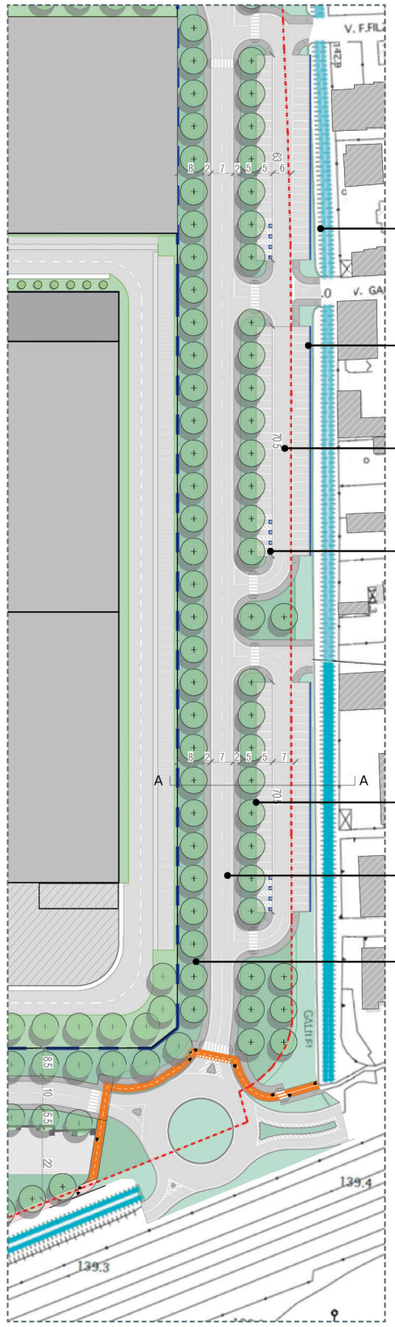
---

11 **STATO DI PROGETTO**

Planimetria di dettaglio dell'ingresso a SUD

12 **FOCUS: VIABILITÀ EST - PARCHEGGIO PUBBLICO**

12 **AREE A CONCESSIONE**
Identificazione



Riqualificazione verde pubblico adiacente al canale Villoresi

Parcheggi pubblici a pettine

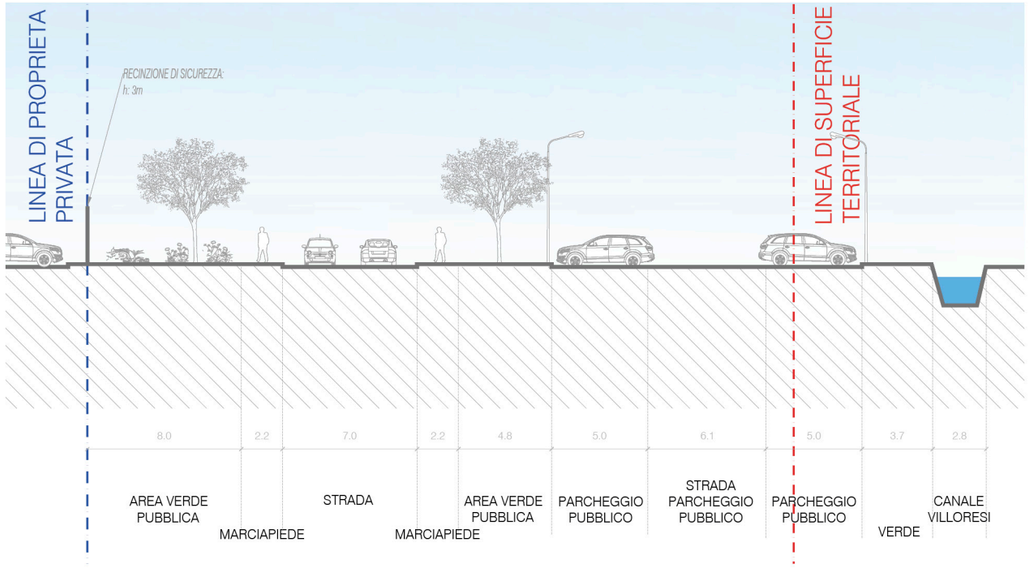
Strada secondaria a flusso ridotto per poter consentire agevole manovre di parcheggio

Parcheggi pubblici a pettine

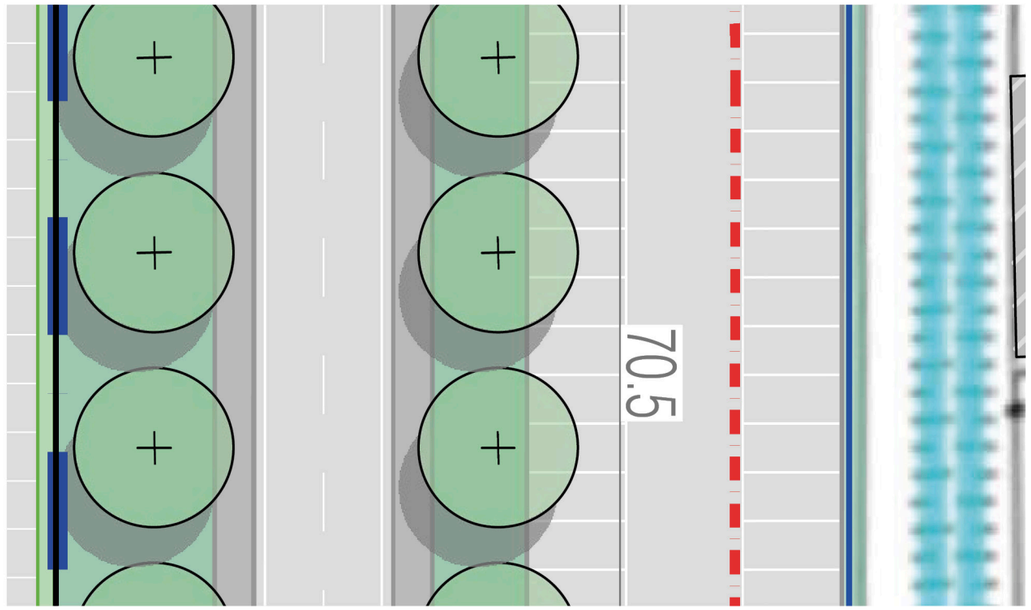
Filare di alberi di primaria grandezza

Nuova Strada di progetto

Filare di alberi di primaria grandezza



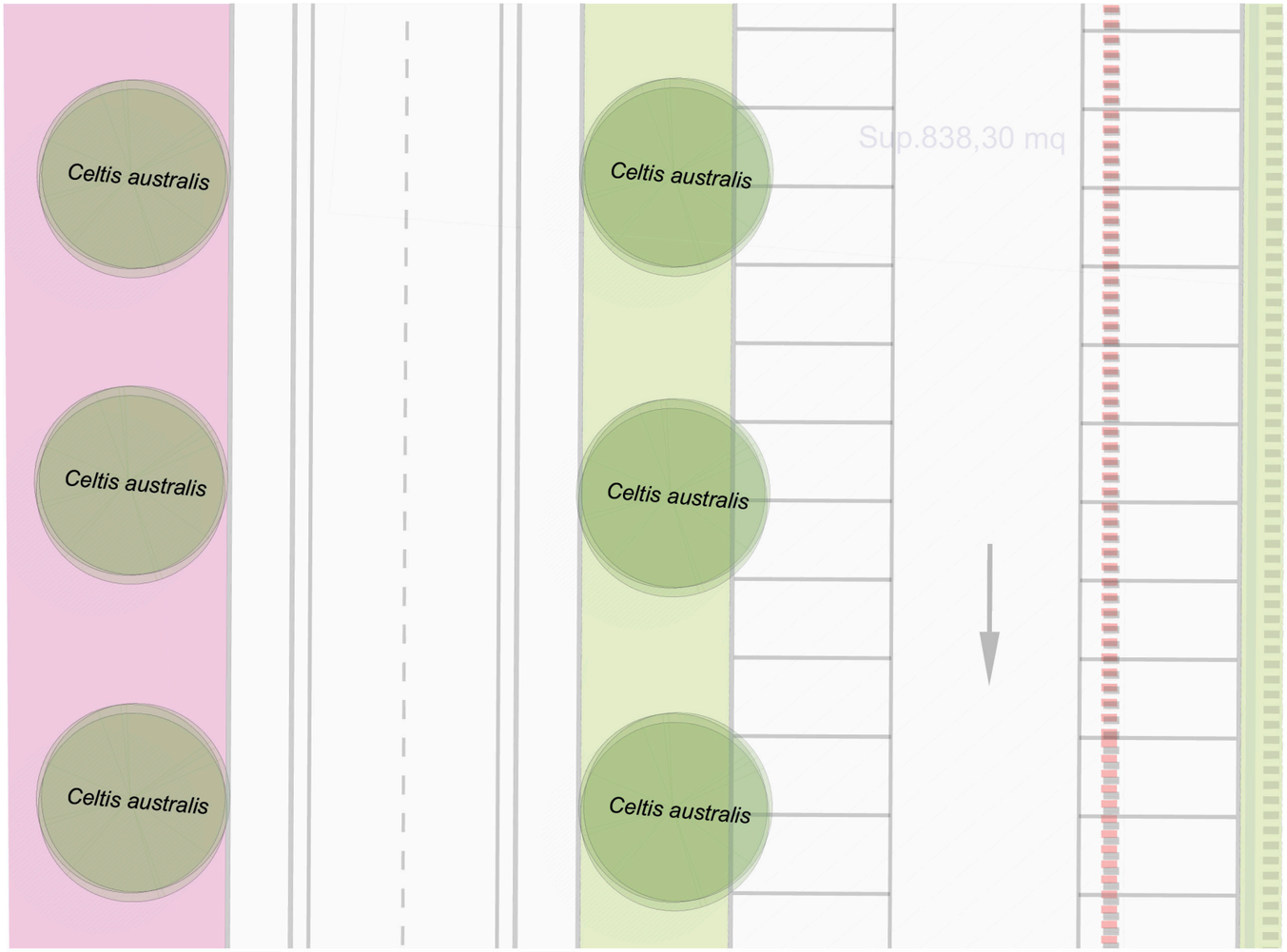
SEZIONE DI DETTAGLIO PARCHEGGIO PUBBLICO



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO PARCHEGGIO PUBBLICO

12 **STATO DI PROGETTO**
Planimetria di dettaglio dell'ingresso a SUD

L'intervento relativo alla viabilità Est prevede la ricucitura del progetto con lo spazio privato con lo spazio pubblico adiacente. **In particolare, è prevista la formazione di un viale alberato sia la creazione di aree maggiormente naturalizzate**. È prevista infatti la messa a dimora di esemplari arborei di **Celtis australis** aventi un diametro compreso tra 21 e 25 cm. La componente vegetale è arricchita dalla formazione di aiuole in cui verranno messa a dimora Abelia × grandiflora 'Rupestris'creando aree con **elevato impatto paesaggistico**.



ELENCO DELLE SPECIE: *Abelia* × *grandiflora* 'Rupestris'

Abelia × *grandiflora* 'Rupestris'

Livello di manutenzione: medio-basso

Arbusto a crescita rapida e vigorosa, con fogliolina verde intenso e numerosi fiorellini tubulosi, dona fiori bianco-rosati da giugno a ottobre ed è decidua.

ELENCO DELLE SPECIE: TAPPETO ERBOSO

Tappetto erboso: 70% *Festuca arundinacea* e 30% *Poa pratensis*

Livello di manutenzione: medio-basso

Cosumo idrici previsto: da aprile a settembre ca. 560 L·m^2/mese

Specie microterma, molto utilizzata nella realizzazione di tappeti erbosi poiché tollera caldo, siccità e ombra. Rimane verde tutto l'anno e resiste a molte malattie, sopporta molto bene l'usura ed è molto persistente anche in caso di scarsa manutenzione. È la specie più adatta al clima italiano e predilige suoli fertili, con un pH di 6 - 6,5. Viene spesso usata anche nei campi di calcio.

ELENCO DELLE SPECIE: PIANTE AD ALTO FUSTO

Livello di manutenzione: basso

Cosumo idrici previsto:
da aprile a settembre ca. 650 L·CAD/mese

Celtis australis

Prunus avium

Quercus robur

Celtis australis

Abelia × *grandiflora* 'Rupestris'

Tappeto erboso

13 FOCUS: EX INFERMIERIA

---

13 **EX PORTINERIA DELL'INFERMIERIA**
Stato di Fatto e Progetto

1.1 Stato di fatto

L'unità immobiliare oggetto d'intervento si trova al piano terra dell'edificio sito al civico 60 di viale Piemonte a Magenta. La proprietà si sviluppa interamente al piano terra, e confina con un muro perimetrale che circondava interamente la proprietà. La proprietà è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 391, particella 218, subalterno 706.
L'edificio fu realizzato negli anni 60 del secolo scorso, composto da un unico piano fuori terra di circa 5.30m. Si poneva all'ingresso del comparto industriale, si appoggiava al muro perimetrale di confine ed era in prossimità diretta con l'edicola della pesa dei camion ancora oggi visibile ed esistente. L'ex portineria era fisicamente connessa a l'ex-infermeria del sito industriale Novaceta ormai demolita. Attualmente l'edifico è composto da un volume coperto rettangolare di circa 200m2 e una zona esterna con una copertura adiacente al fabbricato principale e perpendicolare ad esso. L'involucro dell'edificio principale è composto principalmente da mattoni, mentre la struttura e pensilina esterna, in cemento armato. L'accesso al piano terra in oggetto d'intervento, è reso possibile dai tre accessi indipendenti sui 3 lati Nord, Est, Ovest, dell'edificio. Nel corso degli anni lo spazio ha probabilmente subito delle modifiche funzionali e di destinazione d'uso, passando da portineria a uffici di proprietà del Novaceta, e recentemente in disuso. Le caratteristiche architettoniche ed impiantistiche interne sono fortemente legate allo stato di abbandono degli spazi e alla vetustà degli interventi di miglioria eseguiti nel corso degli anni. Indipendentemente dalla divisione ed organizzazione funzionale degli spazi conseguente alla destinazione d'uso dello spazio, lo stato di fatto presenta una condizione non idonea al riuso diretto degli spazi se non a seguito di un intervento di ristrutturazione integrale degli spazi interni, finiture architettoniche esterne, rinfunzionalizzazione degli interni, sostituzione e messa a norma di serramenti, impianti idrici e di scarico, il sistema di illuminazione. L'intoncao delle facciate esterne è degradato in diversi punti e necessita di un ripristino a volte importante. La struttura esterna della pensilina presenta dei ferri scoperti in stato di degrado e necessiterà di essere recuperata e ripristinata.

1.2 Brief progettuale

La richiesta progettuale convenuta con il comune di Magenta, consiste nella trasformazione degli spazi succitati attualmente in stato di abbandono, in una sala polifunzionale ad uso discrezionale del comune con spazio esterno annesso. Comprende quindi la demolizione della gran parte delle opere interne esistenti e ricostruzione secondo un nuovo layout funzionale.

1.3 Il progetto architettonico

L'edificio sarà rifunzionalizzato secondo un principio di chiara divisione di spazi fruibili 'pubblici' e spazi tecnici di supporto, avendo come fulcro principale l'open space ad uso flessibile secondo la necessità e discrezionalità del comune. La sala principale ha dimensioni di circa 130m2 per 5.20m di altezza e l'edificio sarà così composto:

- Una sala principale open space di 130m2
- Dei servizi igienici divisi in uomini, donne, disabili
- Un locale tecnico/deposito di 11m2
- Un locale tecnico/deposito di 14m2

I tre accessi sui tre lati verranno conservati, e si è optato per aggregare i locali tecnici accorpati sulla facciata EST della pianta per massimizzare lo spazio dell'open space e permettere un facile dialogo con gli spazi esterni adiacenti in prossimità della pensilina. Il progetto infatti prevede anche una nuova sistemazione dello spazio esterno secondo dei principi di paesaggio a vegetazione autoctona, a bassa manutenzione e tenore di irrigazione che non saranno però oggetto di questa relazione perché appartenenti al progetto PFTE complementare 'VIABILITA' SUD'

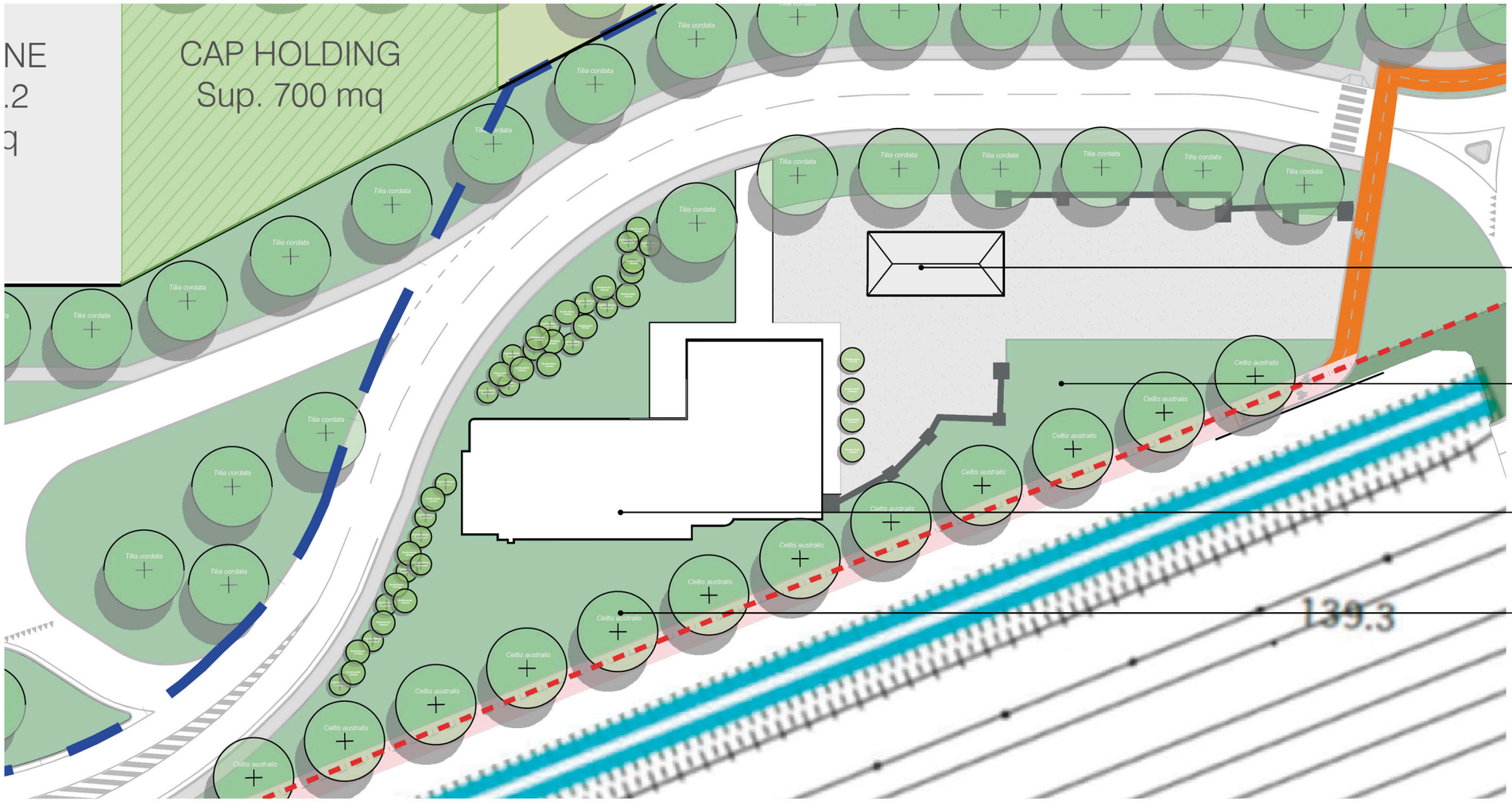
La luminosità dell'open space sarà regolata da un sistema di tendaggi perimetrali che saranno liberi di scorrere in modo continuo sui tre lati della sala principale. Queste tende, a seconda degli eventi, avranno lo scopo di fungere da controllo della luminosità, performance acustica o semplicemente funzione estetica per nascondere temporaneamente porte e muri durante un evento in sala.

Le facciate esterne rimarranno esattamente le stesse. Saranno previsti interventi di ripristino dell'intonaco nelle aree più degradate ed una verniciatura dello stesso colore ocra su tutte le facciate. Anche la pensilina verrà ripristinata strutturalmente e esteticamente. Tutte le finestre saranno sostituite con degli infissi più performanti adatte alle necessità e usi contemporanei.

---

13 **STATO DI PROGETTO**

Planimetria di dettaglio dell'ingresso a SUD



Mantenimento Ex Pesa di Ingresso

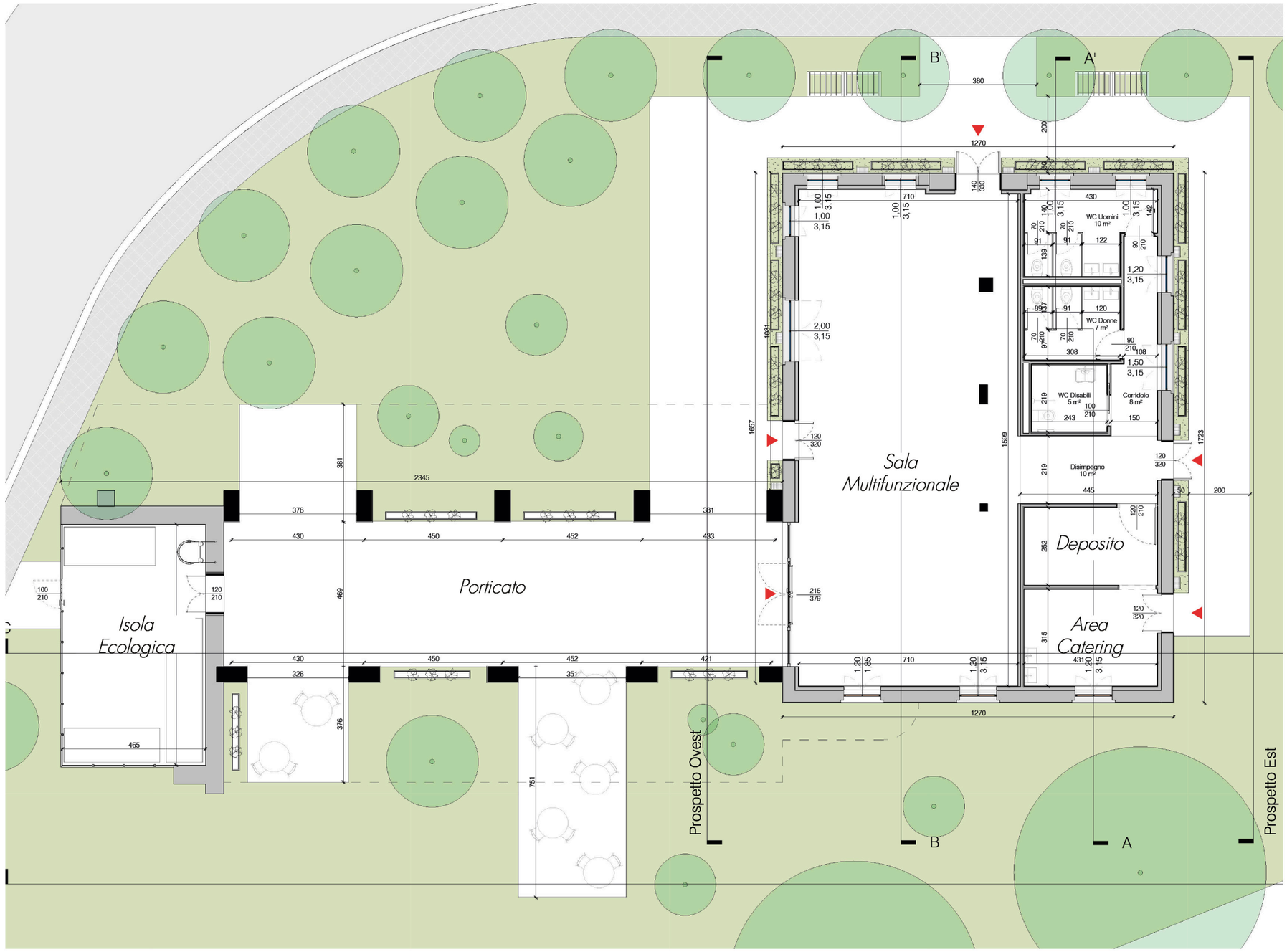
Area verde pubblica progettata in sinergia con il sistema preesistente costituito dal percorso ciclopedonale lungo il Canale secondario del Villoresi.

Riqualificazione del fabbricato basso addossato alla ex palazzina uffici ad oggi demolita - ex infermeria

Filare di alberi di nuova fondazione in conitnuità con quello esistente fronte campo sportivo

13 **STATO DI FATTO**
Planimetria

Planimetria



---

13 **STATO DI PROGETTO**

Vista dal canale Villoresi

L22 Urban&Bulding

Timeless spaces and timeless places

GRAZIE

Contatti

Via Lombardini, 22
20143 Milano, MI

T: +39 0236596200
F: +39 0283201397
info@lombardini22.com

lombardini22.com

Seguici su

Facebook
Twitter
Linkedin
Flickr
Pinterest
Vimeo
Medium
@lombardini22

Firmato digitalmente da: Eugenio Radice Fossati Confalonie
Data: 19/05/2026 11:52:37